

ศรีพานพา

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานพา

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

วันศุกร์ที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น.
ณ ห้องเบญจสิริ บอลรูม โรงแรมเมริออท กรุงเทพฯ สุขุมวิท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานพา
SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Charn Issara Reit Management Co., Ltd.

2922/198 10th 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 048/2561

วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

- เอกสารแนบ
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
 3. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
 6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 7. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2562 – วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
 8. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 9. หนังสือมอบฉันทะ
 10. แผนที่สถานที่ประชุม
 11. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วย บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเบญจศิริ โรงแรมเมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร แผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตามเอกสารแนบ 10 จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 14.00 น. ณ ห้องฉัตรรา บอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมสยามเคมปินสกี กรุงเทพฯ เลขที่ 991/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง 59 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งสิ้น

จำนวน 3,018,856 หน่วย ผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมโดยการมอบฉันทะ 24 ราย ถือหุ้นทั้งสิ้น 156,989,189 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 83 ราย ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 160,008,045 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.3374 ของหน่วยที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยมีแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

- | | |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
| วาระที่ 3 | พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
| วาระที่ 4 | พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2560 สำหรับงวดผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |

โดยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังกล่าว เป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสงสัยใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้ถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอมติวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA พิจารณาต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SRIPANWA ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) ได้แก่ โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(1) ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD” หรือ “บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้อรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ส่วนอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ปรากฏในเอกสารแนบ 2

ตารางสรุปพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

เนื้อที่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
พื้นที่อาคารทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	ประมาณ 2,593 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนท์ จำกัด (“UKV”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ ก่อนการปรับปรุงตาม โครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	วันที่ทำการประเมิน
UKV	517.04 ¹	496.29 ¹	28 กันยายน 2561
Nexus	513.00 ²	509.00 ²	8 ตุลาคม 2561

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ UKV ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 3 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 28 กันยายน 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ Nexus ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่

เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน กล่าวคือ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้เป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งในด้านผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากหลายปัจจัย อาทิ ระดับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ SRIPANWA การที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสม โดยรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตาม **เอกสารแนบ 3**

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2562 – วันที่ 31 ธันวาคม 2562) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 7**

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวต่อไปในวาระที่ 3

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SRIPANWA จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีความประสงค์จะให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในปัจจุบัน เข้าเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SRIPANWA นี้เช่นกัน

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ SRIPANWA

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้างใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) ณ วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้รับการปลดจำนอง และได้รับการยกเลิกหลักประกันอื่นใดบนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าว (ถ้ามี) และ

(4) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ SRIPANWA และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวเป็นผลสำเร็จ

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็น การรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD โดย IUD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่ง CID ถือหุ้นใน IUD ประมาณร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ IUD อีกทั้ง เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SRIPANWA จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยการให้ SPM เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลีคลับ ชะอำ- หัวหิน ซึ่ง SPM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) (CIR ถือหุ้นใน SPM ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SPM) โดยที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน CIR ได้แก่ CID ซึ่งถือหุ้นใน CIR ประมาณ ร้อยละ 85.36 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ CIR นอกจากนี้ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการ กองทรัสต์ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ดังนั้น IUD และ SPM จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่ล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบ ห้าจุดสี่เก้า) บาท) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย สาระสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 4** ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสาระสนเทศการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสาระสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

ในกรณีนี้ บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมิน ราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุน

เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แก่ SPM ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญา และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(4) กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ SRIPANWA ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี มีการออกแบบที่ดี อยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและมีศักยภาพในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และยังเป็นโอกาสที่จะให้นักลงทุนได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาเงื่อนไข และราคาในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ขั้นสุดท้าย)

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SRIPANWA จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุน กล่าวคือ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ครั้งที่ 2 จะไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็น ผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ได้รับจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 15 เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ เป็นการเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี มีการออกแบบที่ดี อยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและมีศักยภาพในการดำเนินการจัดหา ผลประโยชน์ อีกทั้งมูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุน ด้วยเหตุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสมและ สามารถยอมรับได้ อีกทั้ง ธุรกรรมดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในด้านการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อนำไปดำเนินการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในปัจจุบัน อีกทั้ง ยังมี ประสบการณ์ มีชื่อเสียง และความเชี่ยวชาญในการดำเนินการโครงการโรงแรม ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมี ประสิทธิภาพ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุน เพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น มีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของกองทรัสต์ SRIPANWA และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จึง ได้มีการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติในวาระนี้ นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นี้ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการ กองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบ 11

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ในกรณีของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ทุกวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในราคาไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ SRIPANWA กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้

ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และอนุมัติให้กองทรัสต์ SRIPANWA อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวน 450,000,000 (สี่ร้อยห้าสิบล้าน) บาท¹ (อัตราส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561² อยู่ที่ร้อยละ 23.05 (ยี่สิบสามจุดศูนย์ห้า)) ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้อาจรวมถึง (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 5

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA และการให้หลักประกันดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมในวงเงินกู้ระยะ

¹ ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

² ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

ยาว และ/หรือ ระยะเวลาสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
บาท รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค้ำประกัน การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี) และ

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะเวลาสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ยกให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นรายการที่อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็น การขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้

ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน (ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน) และการที่กองทรัสต์อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามสี่เสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **เอกสารแนบ 11**

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้หากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 5** เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ทุกวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จึงจะสามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ทั้งนี้ หากมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระที่ 4 แต่อย่างใด

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำและ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยให้แก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และให้ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของบทสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด รวมถึงการเข้าทำและ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ปรากฏตามเอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่เสนอ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำและ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 11**

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวโดยพร้อมเพรียงกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 9** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

สำหรับผู้ถือหุ้นบริษัทและผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 8** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการของบริษัทก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการบริษัทใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นบริษัทในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตาม**เอกสารแนบ 9** (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา**” เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ภายในวันที่ 11 ธันวาคม 2561 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน ในฐานะสมาชิกวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 8** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร. 02-308 2022 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

โดย บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการบริษัท


(นางวิไล อินทกุล)
กรรมการผู้จัดการ

**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)**

เวลาและสถานที่

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

กรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. นายวรสิทธิ์ อิศสระ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายไพโรจน์ ลัญญณ์ดี | กรรมการอิสระ |
| 3. นางวิไล อินทกุล | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |

ผู้บริหาร บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

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

ผู้แทนจาก บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
และโครงสร้างพื้นฐาน |
|-------------------------------|--|

ผู้แทนจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. นางสาวสุพรรณณี ตริยานันท์กุล | |
|---------------------------------|--|

ผู้แทนจาก บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. นายชรินทร์ สัจจญาณ | |
| 2. นางสาวปัญญรีย์ 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 ในฐานะทริสตี เข้าร่วมการประชุม

นายวรสิทธิ์ อิศสระ กล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง 59 ราย เป็นจำนวนหน่วย 3,018,856 หน่วย ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าประชุมโดยการมอบฉันทะ 24 ราย เป็นจำนวนหน่วย 156,989,189 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยและผู้รับมอบฉันทะทั้งหมด 160,008,045 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.3374 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีจำนวนทั้งหมด 1,512 ราย โดยคิดเป็นจำนวนหน่วยทั้งหมด 279,064,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และได้แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่าวาระการประชุมในครั้งนี้จะเป็นวาระเพื่อทราบ ไม่มีวาระเพื่อขอมติจึงไม่ต้องการลงคะแนนเสียง

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

วาระที่ 1: พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 โดยมีการนำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 พร้อมกับจดหมายเชิญประชุมให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ศึกษารายละเอียด โดยการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ณ ห้องฉัตรวา บอลรูม ชั้น 2 ณ โรงแรมสยามเคมปินสกี กรุงเทพฯ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมนั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและมีการบันทึกได้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ประธานฯได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม 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 ซึ่งหมายความว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการที่เคยแจ้งกับทางผู้ถือหุ้นดีกว่าที่ประมาณการไว้ถึง 31 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง โดยค่าใช้จ่ายหลักมาจากดอกเบี้ยเงินกู้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ประธานฯเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณสุกฤษณ์ คุรัตน์ชัชวาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ สอบถามว่ากรณีที่ บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) มี occupancy ประมาณแค่ 14 % ทางกองทรัสต์ชี้แจงถึงสาเหตุได้หรือไม่ และขอแนะนำสำหรับการประชุมครั้งต่อไปควรมีรูปแบบตารางเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้เห็นภาพที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า ในส่วน occupancy ของตัว X29 ที่อยู่ที่ระดับ 14% ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับรายละเอียดข้อมูลมาจากทางผู้เช่าหลัก เนื่องจาก X29 เป็นบ้านพักที่อยู่ใกล้กับบริเวณบ้านพักที่มีการก่อสร้างในโครงการศรีพินนา ทางผู้เช่าจึงต้องพิจารณาในส่วนของความปลอดภัยให้ทางลูกค้าน้อยกว่าปกติ 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 ประธานฯได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 3

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

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตลงนามโดยคุณสุพรรณิ ศรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4498 ได้ให้ความเห็นในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนาโดยถูกต้องตามที่ควร 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

ประธานฯเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณวินิตา ตันติสุนทร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ามีตัวเลขเปรียบเทียบในปีที่ผ่านมา ระหว่างปี 2559 กับปี 2560 รายได้ รายจ่าย หรือคิดเป็นเงินกู้เท่าไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า เนื่องจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา 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 จะมีแผนงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและมีการเปรียบเทียบให้ดูปี 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 : คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าสามารถที่จะทำรายได้แล้วเพิ่มกำไรให้ได้มากกว่าที่เป็นอยู่หรือไม่ และ asset ของกองนี้ดี แต่ทำไมนักลงทุนมองดูเหมือนกับการให้ความสนใจกับหน่วยทรัสต์ศรีพินวาไม่มี liquidity เท่าที่ควร ทั้งนี้จะมีโอกาสทำอย่างไรได้บ้าง เพื่อให้มี liquidity ที่ดีกว่านี้

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า รายได้ของกองทรัสต์ที่ได้รับเป็นค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าที่ทำไว้กับผู้เช่า ในสัญญาเช่า SPM 1 เช่า 15 ปี 5 ปีแรกอัตราคงที่ ปีที่ 6-9 มีการปรับค่าเช่าขึ้นไปตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นและรายได้ของกองทรัสต์ก็จะเพิ่มมากขึ้น ในเรื่องของ liquidity ในตลาดเนื่องจากหน่วยทรัสต์ศรีพินวาเป็นหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นถือเพื่อรับเงินปันผล เพราะเห็นว่าเงินปันผลที่ให้กับผู้ถือหุ้นเป็นอัตราที่หาในตลาดค่อนข้างจะยากมาก ดังนั้นผู้ถือหุ้นจะดำรงเก็บตัวหน่วยนี้เอาไว้

ประธานฯ ได้เรียนเชิญคุณพิจิตตรา ในฐานะทรัสต์ดี ตอบเพิ่มเติมในประเด็นนี้

คุณพิจิตตรา ได้เรียนชี้แจงในฐานะทรัสต์ดีว่า กอง REIT ทั่วไป นักลงทุนส่วนใหญ่ จะถือ Buy & Hold ไม่ได้ Trade เหมือนหุ้นทั่วไป ส่วนใหญ่ผู้ถือหุ้นก็จะถือและเก็บรอ Dividend ดูมูลค่าการซื้อขายของ REIT ไม่จำเป็นว่าจะจะเป็นกองทรัสต์ศรีพินวาหรือไม่ ก็จะไม่ค่อยเยอะเมื่อเทียบกับหุ้น และขนาดของกองทรัสต์ศรีพินวา กองทรัสต์ไม่ได้เล็กไม่ได้ใหญ่ ยังคงอยู่ขนาดกลาง เพราะฉะนั้นในอนาคตหากทางกองทรัสต์มีการซื้อของเพิ่มเติมขนาดกองทรัสต์จะใหญ่ขึ้น และจะช่วยให้มี liquidity เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

คำถามที่ 3: คุณจิณพัทธ์ 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 ทุกกองทรัสต์จะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระเข้ามาประเมินสินทรัพย์ที่อยู่ในกองทรัสต์มี วิธีที่ผู้ประเมินส่วนใหญ่ใช้คือ เขาจะทำการพยากรณ์กระแสเงินสดไปในอนาคตแล้วใช้ rate ตัวหนึ่งที่เรียกว่า Discount rate ทำการ Discount กลับมา จะเห็นได้ว่า บางกอง REIT นั้น NAV ชัยบ้ขึ้นลง อาจจะเป็นเพราะว่าแต่ละปี กองทรัสต์ต้องแต่งตั้งผู้ประเมินแต่ละรายไปเปลี่ยนกันไปทุกปี แต่ละรายอาจจะมีสมมติฐานที่ไม่เหมือนกัน เลยทำให้ค่า NAV มีการปรับขึ้นลง ซึ่งไม่ได้หมายความว่า กองที่ NAV ดีขึ้น จะดีขึ้นเพราะว่า NAV เป็นความเห็นของคน ๆ เดียวก็คือผู้ประเมิน มีกองเยอะมาก หากไปดูเทียบแล้วราคาตลาดกับราคา NAV ไม่เท่ากัน บางกองราคาตลาดสูงกว่า NAV บางกองราคาตลาดก็ต่ำกว่า NAV เพราะฉะนั้นมุมมองของผู้ลงทุนทางส่วนตัวมองว่า NAV ไม่ใช่ตัวที่จะมาดูว่าเป็นตัวบ่งบอกราคาในอนาคตแต่อย่างใด แล้วถ้าเป็นมุมมองของทาง REIT Manager ไม่ได้ต้องการให้ NAV มีการปรับขึ้นลง เพราะจะทำให้บกำไรขาดทุนแต่ละปีมีการปรับขึ้นลงสูง สำหรับกองโรงแรม NAV จะชัยบ้น้อยมากเมื่อเทียบกับกองอื่น Occupancy Rate กับ Average Room Rate ขึ้นตลอดทุกปี ผู้ประเมินเข้ามา ก็เปลี่ยน Assumption ให้ขึ้นไปอีกเลยขึ้นต่อไปได้ แต่ว่าถ้าเป็นกองโรงแรมทั่วไปอื่น ๆ ที่ทาง คุณพิจิตตราเห็นมาก็ดูกองโรงแรมหลาย ๆ อันเหมือนกันส่วนใหญ่สัญญาเช่า คนที่มาเช่าโรงแรมกลับไปทำกับกองเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อย่างกองทรัสต์ศรีพันวาส่วนใหญ่ 90 % เป็น fix rent เพราะฉะนั้นสิ่งที่ผู้ประเมินต่อให้เปลี่ยนคนมาประเมินก็จะได้ประเมินค่าใกล้เคียง ๆ กัน เพราะสัญญาเช่าที่ทำไว้เป็น fix rent ส่วนใหญ่แล้วค่อย ๆ ขึ้น อย่างเช่น 5 ปีแรก fix อย่างที่คุณวิไลอธิบาย แล้วปีที่ 6 ก็ค่อยเริ่มขึ้น ๆ ไปจะต่างกับธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่นถ้าคุณไปซื้อกองที่เป็นแบบ retail office หรือ Industrial estate ที่แบบสัญญาปรับทีละ 3 ปีแล้วเปลี่ยนเรื่อย ๆ อย่างนี้ทุกปีผู้ประเมินที่เข้ามาเปลี่ยน assumption ได้ทุกตัวเลยแต่ผิดกันอย่างถ้าเป็นกองโรงแรมอย่างนี้ ถ้าเป็นผู้ประเมินเข้ามา ก็ต้องดูสัญญาก่อน สัญญาจะระยะยาว 10 กว่าปีและเขียนอยู่แล้วว่าค่าเช่าจะได้เท่านี้ผู้ประเมินคงไม่ได้จะประเมินต่างไปจากสัญญาที่ทำอยู่แล้วก็เลยทำให้ ว่า ทำไม NAV ของกองโรงแรมจะไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงถ้าเทียบกับ sector อื่น

คำถามที่ 4: คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ศรีพันวา IPO ด้วยราคาเท่าไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า 10.80 บาท ปัจจุบันราคาตลาดอยู่ที่ 11.50 บาท ณ วันนี้ยังไม่ทราบราคาตลาด

คำถามที่ 5: คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า เพราะฉะนั้นแสดงว่า เราอาจจะได้รายได้เพิ่มหรือว่ามีโอกาสที่จะเห็นการเติบโตก็ต่อเมื่อมีการปรับขึ้นค่าเช่าใช่ไหม ว่าโอกาสที่จะเกิดขึ้นมีได้เฉพาะตามเงื่อนไขของสัญญาว่าจะปรับค่าเช่าขึ้นเมื่อไหร่ตรงนั้น 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

อย่างเช่น ถ้าผู้ประเมินสมมติให้กระแสเงินสดคิดมาเท่ากันเลย ผู้ประเมินรายหนึ่งใช้อัตราคิดลดที่ต่ำกว่า 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 ราคาที่ตกลงกันได้กับผู้เช่า

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง ตามสัญญาเช่าจะมีการปรับค่าเช่าขึ้นในปีถัดไป คือปี 2562

คำถามที่ 8 : ผู้ถือหุ้นฯ สอบถามเพิ่มเติม เพราะฉะนั้นคงคาดหวังได้ว่าในปี 2562 จะได้ปันผลเพิ่มขึ้นอย่างนั้นใช่หรือไม่

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง ก็ต้องดูผลประกอบการของปีนั้น โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพราะเนื่องจากรายได้รวมของกองทรัสต์จะเพิ่มจากสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้น

ข้อชี้แจง : คุณพิจิตตรา เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ปี 2562 รายได้รวมน่าจะสูงขึ้นเพราะค่าเช่าสูงขึ้น แต่ว่าสุดท้ายจะปันผลได้เยอะขึ้นหรือเปล่านั้นเรื่องค่าใช้จ่าย เช่น กองทรัสต์มีเงินกู้ยืม 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 กลุ่มชาวนิสสระก็จะไม่ต้องเข้าสู่การประกันช่วงที่สอง ดังนั้นหมายความว่ากลุ่มชาวนิสสระ ก็จะไม่ต้องการันตีการจ่ายค่าเช่าของ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ต่อ กองทรัสต์ แต่ไม่ใช่เป็นการประกันเงินปันผล

คำถามที่ 10 : ผู้ถือหุ้นหน่วย สอบถามเพิ่มเติม แล้วถ้าอย่างนั้น พอจะแจ้งได้หรือไม่ว่าในอนาคตจะเป็นอย่างไรเพราะเท่าที่ทราบ ภูเก็ตมีนักท่องเที่ยวเยอะแล้วก็มี Airbnb เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยตอนนี้มีบ้านให้เช่าเยอะแยะเต็มไปหมด ซึ่งเป็นในกลุ่มของเขาติดต่อโดยตรง คนที่ท่องเที่ยวสามารถจะจองผ่าน Airbnb ตรงนั้นเป็นคู่แข่งใหญ่ของศรีพันวาหรือไม่ เพราะว่าเขาจะสามารถติดต่อได้โดยตรงแล้วเขาพักเป็นเดือน กรณีแบบนี้จะมีผลกระทบต่อรายได้ของเราหรือเปล่าแล้วก็ขอสอบถามด้วยว่าสถานการณ์เรื่องเที่ยวของภูเก็ตตอนนี้เป็นอย่างไบบ้าง เพราะคราวที่แล้วบอกไว้ว่าของศรีพันวาเรามีปัญหานิดหนึ่งในเรื่องของการเดินทางไป และก็มีการก่อสร้างในภูเก็ตมากมายทำให้รถติดอะไรอย่างนี้ตอนนี้เป็นอย่างไบบ้าง เนื่องจากว่าไม่ได้ไปภูเก็ตเลย

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง เมื่อหมดการันตีการจ่ายค่าเช่าจากกลุ่มชาวยุโรป ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่า และทางผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลเพื่อที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้เห็นศักยภาพของภูเก็ต จำนวนนักท่องเที่ยว ตลาดโรงแรม การท่องเที่ยวด้านโรงแรมที่ภูเก็ตเป็นอย่างไร เพื่อให้ยังมั่นใจว่าภาวะทางโรงแรมของผลประกอบการทางด้านโรงแรมจะสามารถจะดำเนินการไปได้

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

คำถามที่ 11 : ผู้ถือหุ้นหน่วย สอบถามว่าไม่ทราบว่ามี Rate of return ชักแค่ไหนในกรณีที่ลูกค้าเราระดับสูงเขากลับมาพักกับเราชักรี่เปอร์เซ็นต์เคยมีการคิดตัวเลขตรงนั้นหรือไม่

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า มีการทำ Rate of return แต่จะขอชี้แจงในลำดับถัดไป

คำถามที่ 12 : ผู้ถือหุ้นหน่วยสอบถามเพิ่มเติมว่ามี Option อื่น ๆ ในการที่เราจะขยายกิจการ นอกจากเราจะไปขึ้นอยู่กับเรื่องค่าเช่า

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า ในประเด็นคำถามที่สอบถาม จะมีการชี้แจงในลำดับถัดไป

ทั้งนี้ ประธานฯได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม 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	

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปอย่างถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรให้รายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 5

วาระที่ 5: พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุม เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทูอ โทมัสส์ ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวใน 4 ราย ต่อไปนี้

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

3. คุณนิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 5035 และ/หรือ

4. คุณนันทวัฒน์ สำราญพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 7731

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับปี 2561 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 630,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทางบริษัท ดีลอยท์ ทูธ โทมัส ลู ไซยศ สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : ผู้ถือหุ้นสอบถามว่าถ้าเทียบกับปีที่ผ่านมา อัตราค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีเท่ากันหรือไม่

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

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 6

วาระที่ 6 : พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าก่อนจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระอื่น ๆ ขอเชิญคุณสุมนา วรชุน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ มาให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

คุณสุมนา 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 เที่ยวบิน การโดยสารทางเรือ (เรือยอร์ช) จาก 1,400 เที่ยวในปี 2554 เติบโตขึ้นมาเป็น 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 ทางแยกบางคูแสนบายพาส ทางลอดแยกสามกอง ทางลอดแยกดาราสมุทร ทางยกระดับสะพานเทพศรีสินธุ์ และล่าสุดที่เพิ่งเปิดให้บริการไปจะเป็นภูเก็ตสมาร์ทปาร์ค จากสนามบินภูเก็ตไปยังราไวย์ ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น เป็นภาพรวมของเกาะภูเก็ตถึงการพัฒนาลำดับความสะดวที่เกิดขึ้น

ประธานฯ ได้เชิญคุณจันทรเพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายทรัพย์สิน นำเสนอข้อมูลผลประกอบการของ โรงแรมศรีพินวาในปี 2560

คุณจันทรเพ็ญ 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

และนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้าที่เดินทางมายังโรงแรมศรีพินวาในปี 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 ไปที่เข้ามาติดต่อตรงที่โรงแรมศรีพินวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์อยู่ที่ 50 ส่วนช่องทาง Direct ศรีพินวาเป็นโรงแรมที่มีลูกค้า 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 เนื่องมาจากตลาดหลักของที่โรงแรมศรีพินวามีลูกค้าคนไทยค่อนข้างเยอะ และตอนนี้ตลาดจีนก็ค่อนข้างเติบโตทั่วประเทศ รวมถึงภูเก็ต ซึ่งทางด้านโรงแรมศรีพินวาได้รับส่วนแบ่งการตลาดที่ค่อนข้างสูงจากตลาดเอเชีย ได้แก่ จีน ไทย เกาหลีฮ่องกง ญี่ปุ่น ไต้หวัน โดยอันดับแรกของการตลาดจะเป็นตลาดเอเชีย 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 และก้ตลาดแอฟริกา 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. ในกรณีนี้ที่ในภาวการณ์แข่งขัน การมาเข้าพักแยกอย่างไร ลูกค้าของโรงแรมศรีพินวาตั้งใจมาพักที่โรงแรมศรีพินวาตั้งแต่ต้นเลยหรือไม่ หรือนักท่องเที่ยวจะมาอยู่ในโรงแรมระดับ 5 - 6 ดาว นักท่องเที่ยวเลือกมาจากไหน เช่น มีคนแนะนำ หรือว่าโรงแรมศรีพินวาไปทำการตลาดยังไปลูกค้าถึงมาเลือกพักที่โรงแรมศรีพินวา หรือว่าโรงแรมศรีพินวามีช่องทางที่จะไปสื่อสารกับลูกค้าอย่างไร
- ข้อเสนอแนะ ในการประชุมครั้งถัดไปให้นำเสนอภาพรวมธุรกิจก่อน การพิจารณาในแต่ละวาระ

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

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียงสีแจ่ง เรื่องคู่แข่ง ไม่ได้มองว่าคู่แข่งเป็นคู่แข่ง ด้วยลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา คือลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา โดยไม่ได้แย่งลูกค้าของโรงแรมอื่น และโรงแรมต่าง ๆ ที่เป็นโรงแรม 5 ดาว ก็ไม่ได้แย่งลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา และลูกค้าคนละกลุ่มกัน คือ มีเงินพร้อมที่จะใช้ ตัวอย่างเช่น ลูกค้าพร้อมจะใช้ 2,000 USD เท่ากัน แต่ว่าลูกค้าก็เลือกมาเลยว่าจะมาพักที่โรงแรมศรีพันวา ลูกค้าของโรงแรมต่าง ๆ ก็เลือกที่จะไปพักโรงแรมนั้น 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 แขกสวิตเซอร์แลนด์และไม่มีแขกเอเชีย ทำให้ทราบถึงจุดนี้ว่า โรงแรมที่อยู่ในเมืองไทยที่เป็นแบรนด์ดัง ๆ ไม่ได้สนใจตลาดเอเชีย เพราะว่าอาจจะไม่มี Local Knowledge ตอนที่เริ่มโรงแรมศรีพันวา ได้เริ่มจากการทำการตลาดในประเทศก่อน อย่างแรกในเมืองไทย ฮองกง สิงคโปร์ มาเลเซีย เมืองจีน ซึ่งได้ผลเป็นที่น่าพอใจ เพราะตอนนั้นโรงแรม Luxury ไม่มีลูกค้าเป็นคนไทย โรงแรมศรีพันวามีลูกค้าคนไทยมาจึงเริ่มมีลูกค้าคนไทยมา ก็ชมโรงแรม โรงแรมที่เป็นแบรนด์ต่างชาติที่เน้น High Season กับ Low Season ลูกค้าไม่ได้รับการบริการดีอย่างที่ได้รับการบริการที่โรงแรมศรีพันวา เช่น การขอหนังสือพิมพ์ก็ไม่มีหนังสือพิมพ์ไทย พนักงานก็บริการลูกค้าคนไทยไม่ดีเท่าลูกค้าต่างชาติ จุดอ่อนของตลาดด้านนี้ที่ตอนนั้นโรงแรมศรีพันวาได้เน้น ทำให้โรงแรมศรีพันวามีลูกค้าคนไทยมาตลอดตั้งแต่เปิดมา 14 ปี ซึ่งมีลูกค้าคนไทยมาโดยตลอด เป็นจุดแข็งของโรงแรมศรีพันวา ช่วง Low season ของต่างชาติซึ่งเป็นช่วงเดือน 5 - 9 ทำให้มี Occupancy ที่ดี ศรีพันวามีตลาดลูกค้าประจำ 30 - 40 % ของลูกค้าทั้งหมด พอมีลูกค้าคนไทย ศรีพันวาก็เริ่มทำการตลาดเมืองนอก ทางด้าน Online , Agency และ Website เพราะสมัยก่อนยังไม่มีการทำ Website มีแต่การทำโบรชัวร์ ศรีพันวาเป็นกลุ่มแรกที่ทำ Website Online Marketing ใช้วิธีการตลาดใหม่ ๆ ค่าใช้จ่ายมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าการทำตลาดแบบทั่วไป มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 2,000,000 บาท ซึ่งการตลาดแบบ Online Marketing มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 100,000 - 200,000 บาท เพื่อทดสอบการทำการตลาด ซึ่งการทำการตลาดมีหลายวิธี เพราะโรงแรมอมันบุรีเปิดดำเนินการมาเป็นระยะเวลา 20 กว่าปีแล้ว ลูกค้าบางส่วนของโรงแรมอมันบุรีนิยมมาพักที่ศรีพันวาเช่นกัน ด้วยศรีพันวามีความหลากหลายของการให้บริการที่มากกว่า

ข้อชี้แจง : คุณจันทร์เพ็ญ เรียงสีแจ่งเพิ่มเติม จากการตรวจสอบข้อมูลการเข้าพักของลูกค้าพบว่า มีการกลับมาใช้บริการกับทางโรงแรมศรีพันวาค่อนข้างสูง เนื่องจากโรงแรมอื่นเน้นลูกค้ายุโรป แต่ศรีพันวาเปิดตลาดที่คนไทย ทำให้ศรีพันวาเป็นที่นิยมในวงกว้าง และมีบริการที่ครบครัน ทำให้ลูกค้ามีการบอกต่อ และกลับมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียงสีแจ่งเพิ่มเติมว่า ตลาดในกลุ่มยุโรป กับสหรัฐอเมริกา โรงแรมศรีพันวาให้ความสำคัญกับลูกค้ากลุ่มนี้มาก เนื่องจากช่วงระยะเวลาหนึ่งปีจะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวยังเอเชีย 4 - 5 เดือน ซึ่งโรงแรมศรีพันวาได้ให้ความสำคัญกับทุกตลาด โดยเน้นที่ไทย จีน ซึ่งสำคัญมากเพราะว่าเป็นตลาด

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

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

ข้อชี้แจง : ประธานฯ ขอบขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำแนะนำ

คำถามที่ 3 : ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า ให้ชี้แจงถึงแนวความคิดในการดำเนินงานสำหรับปี 2561 เกี่ยวกับแนวโน้มลักษณะธุรกิจของไปในทิศทางใด หรือลักษณะอย่างไร

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เร็ยน์ชี้แจงว่า มีทิศทางที่เป็นบวก และมีการเติบโตมากขึ้น

ประธานฯ เร็ยน์ชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวโน้มของกองทรัสต์สำหรับปี 2561 เนื่องจากยังไม่ได้มีการปรับค่าเช่า ซึ่งจะเหมือนกับปี 2560 แต่หากเป็นแนวโน้มของทางผู้เช่าหลัก ผู้เช่าหลักมีการประมาณการเติบโตขึ้นอย่างแน่นอน ประธานฯ เร็ยน์สอบถามผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม เกี่ยวกับการให้อธิบายแนวโน้มของกองทรัสต์หรือตัวผู้เช่าหลัก

ผู้สอบถาม : ทั้งสองอย่าง ดีขึ้นหรือไม่ อย่างไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เร็ยน์ชี้แจง ทางผู้เช่าหลักมีแนวโน้มบวกขึ้นทุกปี ซึ่งไม่สามารถแจ้งประมาณการตัวเลขได้

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

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

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

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

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ลูกค้ำที่ต้องการจัดงานแต่งงานมีค่อนข้างมาก โดยเฉพาะลูกค้ายุโรป ออสเตรเลีย ลูกค้ากลุ่มนี้ มีความตั้งใจที่จะจัดงานแต่งงานที่โรงแรมศรีพันวา เพราะมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวโน้มของกองทรัสต์ปี 2561 ถ้าไม่มีการเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ผลประกอบการ มีแนวโน้มเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ แต่ถ้ากองทรัสต์มีการเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์ ก็จะมีผลประกอบการที่มากขึ้น ซึ่งตอนนี้ทางผู้จัดการทรัสต์ได้สรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทางกลุ่มชาวนิสสระได้มีการพัฒนาการโรงแรมขึ้นอีก 2 แห่ง ภายใต้ชื่อ Baba Beach Club ตั้งอยู่ที่ภูเก็ตหรือหัวหิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าไปศึกษาทรัพย์สินดังกล่าวถึงการมีศักยภาพที่จะนำเข้ามาเพิ่มเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้หรือไม่ เนื่องจากกองทรัสต์สามารถใช้จ่ายเงินกู้ในการจัดหาทรัพย์สินเข้ามาเพิ่มในกองทรัสต์โดยไม่ต้องเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น ซึ่งขณะนี้กองทรัสต์กู้เงินแค่ประมาณ 14 % เท่านั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรว่า Baba Beach Club ภูเก็ตมีศักยภาพที่จะนำเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมองว่าอาจใช้จ่ายเงินกู้ในการนำทรัพย์สินมาเพิ่มในกองทรัสต์ 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 ภูเก็ตการเดินทางจากสนามบินภูเก็ตใช้เวลาประมาณ 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 แต่ในฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปศึกษา Performance อีกครั้ง และถ้ามีศักยภาพ (Potential) ที่จะมา

สามารถเพิ่มรายได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะทำ Due Diligence ขึ้นตอนต่าง ๆ และนำกลับมาเสนอแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้ง หากมีเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง การเพิ่มทุนหรือการใช้เงินกู้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ทำให้เกิด Movement ของกองทรัสต์

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียงสีแจ่งเพิ่มเติม ด้วยประสบการณ์ที่ทำโรงแรมมากกว่า 14 ปี ทำให้สามารถสร้างโรงแรมในลักษณะแบบนี้ได้ Baba Beach Club เป็นการรวม Concept ในแบรนด์ของศรีพินาเข้าร่วมกัน และเป็นอีกหนึ่งรูปแบบทางเลือกใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ก่อนหน้านั้นได้มีการทดสอบให้ผู้มีชื่อเสียงในวงการโรงแรมจากยุโรป และเอเชีย ได้เข้ามาทดสอบการใช้บริการ ผลตอบรับเป็นที่ชื่นชอบและน่าตื่นเต้นหลายท่านสอบถามถึงรูปแบบที่แปลกใหม่ของโรงแรมลักษณะนี้ 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

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) มีความประสงค์ที่จะทำการระดมเงินทุนโดยการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน

โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูราคา 18 ห้องพัก จำนวน 2 อาคาร พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ในชื่อโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 18 ห้องพัก ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2560 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2560 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระวาง	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	9866 ¹	45	1291	4934 0410-16 (1/1000)	0-2-72
2.	9867 ¹	46	37176	4934 0410-16	1-0-0
3.	9868 ¹	47	34871	4934 0410-16 (1/1000)	0-3-60

หมายเหตุ:

¹ อยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจำนองเป็นหลักประกันไว้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะถูกลดจำนองหรือไถ่ถอนจำนองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่อง

ตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหร่า จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหร่า จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- (ค) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- (ง) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- (จ) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
- (ฉ) สระว่ายน้ำน่านอกอาคาร เนื้อที่รวมประมาณ 275 ตารางเมตร
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

รายละเอียดของห้องพักในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ลำดับ	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

ที่มา : IUD ข้อมูล ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพัก รวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรม บาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	18

ที่มา : IUD ข้อมูล ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

นอกจากนี้ IUD อาจพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD และ/หรือ อาจพิจารณาให้สิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในที่ดินที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ IUD จะได้ตกลงกันต่อไป

2. ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน



3. ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบ

ดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์ โดยสารทั้งหมด 1 ชุด ติดตั้งที่อาคาร A และ อาคาร B)

4. รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันโครงการโรงแรมบามา ปีชคลับ ซะอ่า-หัวหิน บริหารงานโดยบริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ทั้งนี้ หลังจากกองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แล้ว โครงการโรงแรมบามา ปีชคลับ ซะอ่า-หัวหิน จะถูกบริหารงานโดยบริษัท ศรีพันธ์ว แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ SRIPANWA

5. ข้อมูลผลการปฏิบัติการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561

	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	เฉลี่ย
อัตราการเข้าพัก (%)	29%	37%	47%	54%	56%	53%	72%	64%	56%	52%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/คืน)	10,096	10,203	8,850	9,767	8,250	8,480	7,601	7,899	8,146	8,606
ผลการดำเนินการทางการเงิน (ล้านบาท)										รวม
รายได้จากห้องพัก	1.6	1.9	2.3	2.9	2.6	2.4	3.1	2.9	2.5	22.2
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	1.0	1.1	1.4	1.7	1.8	2.1	2.9	2.4	2.1	16.5
รายได้อื่นๆ	0.0	0.2	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.8	1.5
รวมรายได้	2.7	3.3	3.7	4.6	4.6	4.6	6.1	5.3	5.3	40.2
ค่าใช้จ่าย	4.1	3.5	4.5	4.3	4.4	5.1	4.8	5.2	5.9	41.8
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	(1.4)	(0.2)	(0.8)	0.4	0.2	(0.5)	1.3	0.1	(0.6)	-1.5

ผลประกอบการจริงของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 มี อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 52% และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน อยู่ที่ 8,606 บาท โดยมีรายละเอียดตามประเภทห้องพัก ดังนี้

1. บีชฟรอนท์ พูลสวีท กราวด์ ฟลอร์ (Beachfront Pool Suite Ground Floor) จำนวนรวม 6 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 45% และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน อยู่ที่ 7,364 บาท
2. บีชฟรอนท์ พูลสวีท (Beachfront Pool Suite) จำนวนรวม 10 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 55% และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน อยู่ที่ 8,362 บาท
3. บีชฟรอนท์ เพนท์เฮาส์ (Beachfront Penthouse) จำนวนรวม 2 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 63% และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน อยู่ที่ 12,331 บาท

รายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มาจากรายได้ค่าห้องพักและรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากความมีชื่อเสียงเรื่องรสชาติอาหารของร้านอาหารในเครือโรงแรมศรีพันวา และทำเลที่ตั้งที่อยู่ในอาณาจักร ทิวทะเลเอสเตท ซึ่งมีโครงการและผู้พักอาศัยจำนวนมาก ทำให้มีแขกภายนอกที่ไม่ได้พักในโรงแรมเข้ามารับประทานอาหารกลางวันและเย็นด้วย นอกจากนี้ยังมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากการจัดอีเวนต์ต่างๆ บริเวณชายหาดและสระว่ายน้ำด้านหน้าโรงแรม รวมถึงบ้านโชค เช่น งานแต่งงาน งานคอนเสิร์ต งานสัมมนาของบริษัทที่มีชื่อเสียง เป็นต้น อีกด้วย

อย่างไรก็ดี กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายช่วง 9 เดือนแรกของโรงแรมนั้นยังไม่ถึงจุดคุ้มทุน เนื่องจากในช่วงเริ่มต้นของการเปิดดำเนินการโรงแรม ต้องทำการส่งเสริมการขายเพื่อให้โรงแรมเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง โดยใช้ราคาที่น่าสนใจและดึงดูดลูกค้าเพื่อผลักดันอัตราการเข้าพักให้สูงขึ้น ซึ่งจะเห็นว่าช่วง 9 เดือนแรกอัตราการเข้าพักมีแนวโน้มสูงขึ้นตามลำดับ และมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มก็เติบโตไปพร้อมๆ รายได้ค่าห้องพัก แต่ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในช่วงแรกยังสูงกว่าปกติ อาทิเช่น ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มที่สูงกว่าปกติมากเนื่องจากการทดลองเมนูอาหาร และใช้วิธีการคำนวณต้นทุนอาหารแบบ Zero Stock คือการซื้อวัตถุดิบเข้ามาแล้วตัดเป็นต้นทุนทั้งหมด ไม่มีการเก็บสต็อก จึงเกิดค่าใช้จ่ายที่สูง เป็นต้น แต่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคาดว่าจะลดลงเมื่อสามารถคาดการณ์ปริมาณแขกที่มาใช้บริการได้แม่นยำขึ้น

6. สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (ห้อง)	เจ้าของเดิม
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	โครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (เริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2560)	รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตริงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จาก IUD	2-2-32	18 ห้อง	IUD

ที่มา: IUD ข้อมูล ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

7. สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ (1) ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดยตรงจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (Sri panwa Hotel Property Fund) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) จากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูหร่า พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (38 หลัง และ 7 ห้อง) (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และ (2) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 ที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดยตรงจาก CIR ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านพักแบบวิลล่า X29 และโรงแรมระดับหรูหร่า พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 31 ยูนิต (1 หลัง และ 30 ห้อง) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 1 ฉบับ ในชื่อโรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

7.1.1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 1

(1) ที่ดิน

ที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	4624I	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	0-3-25.2
7.	1771	14	4624I	0-1-62
8.	1773	16	4624I	0-1-60
9.	1915	44	4624I	0-0-52
10.	1827	43	4624I	0-1-18
11.	1828	44	4624I	0-1-45
12.	1829	45	4624I	0-1-25
13.	1858	48	4624I	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	0-3-27
			รวมทั้งหมด	21-2-55

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์ลงทุน และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite, และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (ข) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (ค) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (ง) อาคาร Pool Club และห้องพักโรงแรม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- (จ) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (ฉ) อาคารสวนซ่อมบำรุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (ช) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร
- (3) สักริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

7.2. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

7.2.1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2

(1) ที่ดิน

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

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	46241	5-1-7.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ๆ ใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตึกรังรา สิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะอาดต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใด ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

7.2.2. บ้านพักแบบวิลล่า X29

- (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 เป็นที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	4624I	0-3-43.3

- (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านพักแบบวิลล่า และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใด ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้ใช้ในการบริการบ้านพักแบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

16 ตุลาคม 2561

บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด
เพื่อประโยชน์ของ บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเมนต์ จำกัด
2922/196 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงแรมบอบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CLUB
CHAAM-HUAHIN)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น ภายใต้ชื่อ “โรงแรมบอบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA
BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN)” ตั้งอยู่เลขที่ 758 ถนนโครงการทิวทะเลเอสเตท แยกจากถนนเพชรเกษม
(ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 196 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญา
ว่าจ้างฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม 2561

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว
เบื้องต้น ให้แก่ บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้เป็นข้อมูลให้กับ
กองทรัสต์ในการเพิ่มทรัพย์สินเท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่
อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคารรวมประมาณ 2,593.40 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาดเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ณ วันที่ประเมิน 8 ตุลาคม 2561)	513,000,000 (ห้าร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)
--	---

มูลค่าทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน (ณ วันที่ประเมิน 20 ธันวาคม 2561)	509,000,000 (ห้าร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)
---	---

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.



นายเสกสรรค หิรัญประสาทกุล

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075



นายณัฐพล เมืองนนทะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ

UK VALUATIONS AND AGENCY CO., LTD.

9th Floor, L.P.N. Tower
216/26 Nang Linchee Road, Chongnonsee,
Yannawa, Bangkok 10120, Thailand.
Tel : 66 (0) 2285 4508
Fax : 66 (0) 2285 2408, 2285 2411



บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด
ชั้น 9 แอล.พี.เอ็น. ทาวเวอร์
216/26 ถนนนางลิ้นจี่ แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 66 (0) 2285 4508
โทรสาร : 66 (0) 2285 2408, 2285 2411

Surveyors • Valuers • Research & Feasibility Studies • Economic Damages • Intellectual Property Valuations • Legal Services

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน

โรงแรม (จำนวน 18 ห้องพัก)

**ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบประกอบอาคาร
และงานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้**



ที่ตั้ง

โรงแรมบอบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

(BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN)

เลขที่ 758 บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 196 ถนนเพชรเกษม

(ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

เสนอต่อ

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เพื่อประโยชน์ของ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด

เลขที่อ้างอิง UK 2018/332

UK VALUATIONS AND AGENCY CO., LTD.

9th Floor, L.P.N. Tower
 216/26 Nang Linchee Road, Chongnonsee,
 Yannawa, Bangkok 10120, Thailand.
 Tel : 66 (0) 2285 4508
 Fax : 66 (0) 2285 2408, 2285 2411

**บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด**

ชั้น 9 แอล.พี.เอ็น. ทาวเวอร์
 216/26 ถนนนางลิ้นจี่ แขวงช่องนนทรี
 เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ : 66 (0) 2285 4508
 โทรสาร : 66 (0) 2285 2408, 2285 2411

Surveyors • Valuers • Research & Feasibility Studies • Economic Damages • Intellectual Property Valuations • Legal Services

ที่ UK 2018/332

วันที่ 3 ตุลาคม 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด/ เพื่อประโยชน์ของ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด ได้รับคำสั่งว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามคำสั่งว่าจ้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และขอแจ้งผลสรุปดังนี้

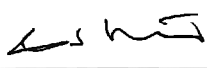
ชื่อลูกค้า	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สิน	โรงแรมบอบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN) (จำนวน 18 ห้องพัก)
ที่ตั้ง	เลขที่ 758 หลักกิโลเมตรที่ 196 ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	ก) เพื่อประกอบการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust :REIT) ข) เพื่อประกอบวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ก. เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ข. เพื่อกำหนดมูลค่าทดแทนคงเหลือสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)
วิธีการประเมินมูลค่า	ก. วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) ข. วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) ค. วิธีคิดรายได้ (Income Approach)
การให้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทพาณิชย์ยกรรม/โรงแรม
รายการที่ดิน	
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
เอกสารสิทธิที่ดิน	จำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน-การจำนอง	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทาง (การเข้าถึง)	ถนนส่วนบุคคลเลขที่ที่ดิน 55 และ 137 (จุดภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สิน)
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู-ประเภทชุมชน
การเวนคืน	ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืน (ข้อมูล ณ วันที่ 28 กันยายน 2561)


กฎหมายอื่น ๆ	กฎกระทรวง ฉบับที่ 30 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2533 อ้างอิงตามราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ หน้า 77 เล่ม 108 ตอนที่ 199 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2534 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก-D)
โครงการพัฒนาของรัฐ	1) ถนนเลียบชายฝั่งทะเลตามโครงการไทยแลนด์ริเวียร่าของกระทรวงการท่องเที่ยวฯ ในพื้นที่ตั้งแต่เพชรบุรี-หัวหิน-ประจวบคีรีขันธ์-ชุมพรเพื่อสร้างเป็นถนนสำรองเลียบชายฝั่งทะเล 2) โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง (ไฮสปีดเทรน) เส้นทาง กทม.-หัวหิน ส่วนรถไฟทางคู่เฟส 1 ที่ได้มีการเปิดประมูลไปแล้วคือ เส้นทาง นครปฐม-หัวหิน, หัวหิน-ประจวบคีรีขันธ์, ประจวบคีรีขันธ์-ชุมพร
รายการอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และอุปกรณ์ติดตั้งอาคาร	1) อาคาร จำนวน 4 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 3 รายการ 2) งานระบบประกอบอาคาร 3) งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ (โปรดดูเพิ่มเติมในหัวข้อ 4.2 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	17-18 กันยายน 2561
วันที่ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์	17 กันยายน 2561
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	28 กันยายน 2561
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดรายได้ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด
มูลค่าทรัพย์สิน	517,040,000 บาท (ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	496,290,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านสองแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)
ราคาประเมินราชการ	โปรดอ่านข้อ 3.2 เพิ่มเติม

บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องในทรัพย์สิน และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ


นายหนี่ ตั้งติตธรรม
ผู้จัดการฝ่ายประเมินมูลค่า
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 346


นางอุดมศรี นาทีกาญจนลาภ
กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 026

ผู้ตรวจ : นายหนี่ ตั้งติตธรรม
นางสมศรี เต็มไตรเพท
ผู้สำรวจ : นายหนี่ ตั้งติตธรรม
กป

**สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับ
บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)**

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้มีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การลงทุนในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

1.1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CID เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

IUD มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และ CID มีส่วนได้เสียโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน และสังหาริมทรัพย์ ที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีดังนี้และตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2

(1) ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน

(3) สหกรณ์ทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด และบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน") เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในราคาไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบล้านห้าร้อยเก้า) บาท) โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 11

1.6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้พิจารณาจากการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า อัตราผลตอบแทนการเช่า ตลอดจนราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย

1.8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้นจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้นำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ลูกค้าระดับ High-end ที่มีกำลังซื้อ และหัวหินเป็น Destination ของการพักผ่อนสำหรับคนกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง โดยสามารถเดินทางได้สะดวก เหมาะกับการพักผ่อนของคู่รัก และกลุ่มเป้าหมายครอบครัว อีกทั้งยังมีกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียงอีกมากมาย) นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้นยังสามารถที่จะเพิ่มอัตรากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จากการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มาจากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดในการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.10. การขออนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม

เอกสารแนบ 11

1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ นายวรวิทธิ อิศสระ เนื่องจากเป็นกรรมการของ IUD) เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากเป็นการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์ SRIPANWA เติบโตในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนดังกล่าวมาจากการกู้ยืมเงินนั้น จะเพิ่มขึ้นไม่น้อยไปกว่า 0.01 บาท ต่อหน่วย เมื่อเทียบกับประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อีกทั้งยังจะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาลดประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ลูกค้าระดับ High-end ที่มีกำลังซื้อ และหัวหน้าเป็น Destination ของการพักผ่อนสำหรับคนกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง โดยสามารถเดินทางได้สะดวก เหมาะกับการพักผ่อนของคูรั๊ก และกลุ่มเป้าหมายครอบครัว อีกทั้งยังมีกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียงอีกมากมาย)

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จาก IUD กองทรัสต์ SRIPANWA จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุน (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก และ (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ไม่เกินร้อยละ 15 เป็นราคาที่เป็นธรรมและเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อยู่ในทำเลที่ดี และอยู่ในที่ตั้งที่มีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาลดประโยชน์ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 1.11

กรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการนี้แล้ว และไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ที่ได้ให้ไว้ในข้อ 1.11 ข้างต้น

1.13. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) (“กองทุนรวม SPWPF”) นั้น CIR ได้โอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินอันได้แก่ โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในราคารวมทั้งหมดทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 1,250,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยห้าสิบล้าน) บาท

1.14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย

1.15. รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย

2. การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และกองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว

2.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ทั้งนี้ SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM ถือหุ้นโดย CIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง CIR มี CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CIR และ CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

SPM จะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจะจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าหลักต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA

หลังจากที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจะจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 11-15 ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้

	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
ปีที่ 1 (2562)	17,506,452 (คาดว่าจะเริ่มวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000

หมายเหตุ: คาดว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในวันที่ 20 ธันวาคม 2561

ค่าเช่าแปรผัน

ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (วันที่ 1 สิงหาคม 2571) จนถึงปีที่ 15 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้อยพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่ล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบห้าจุดสี่เก้า) บาท) โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 11

2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าหลักต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA

ค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ที่

สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ SPM เช่าจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน

2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยการให้เช่าแก่ SPM จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย¹ (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ลูกค้าระดับ High-end ที่มีกำลังซื้อ และหัวหินเป็น Destination ของการพักผ่อนสำหรับคนกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง โดยสามารถเดินทางได้สะดวก เหมาะกับการพักผ่อนของคู่รัก และกลุ่มเป้าหมายครอบครัว อีกทั้งยังมีกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียงอีกมากมาย) นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้นยังสามารถที่จะเพิ่มอัตรากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จากการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.8 การขออนุมัติทำรายการ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม

เอกสารแนบ 11

¹ ก่อนหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย หรือภาษีเงินได้

2.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ นายวรสิทธิ์ อิศระ เนื่องจากเป็นกรรมการของ SPM) เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ SPM เข้าจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน อีกทั้ง เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กับ SPM จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SRIPANWA

2.10 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 2.9

กรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการนี้แล้ว และไม่เห็นความแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ได้ให้ไว้ในข้อ 2.9 ข้างต้น

2.11 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

(1) กองทรัสต์ SRIPANWA ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (ที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF) มีระยะเวลาเช่าประมาณ 11 ปี 7 เดือน (นับแต่วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม SPWPF จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 15 ปี

ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ ดังนี้ (ปัจจุบันอยู่ในปีที่ 6 ตามตาราง)

ปีที่	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
1-5	151,000,000
6-8	166,100,000
9-11	182,710,000
12-14	200,981,000
15	221,079,100

ค่าเช่าแปรผัน

SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2566) จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี่ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี่ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

ค่าเช่าคงที่ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ (วันที่ 1 สิงหาคม 2571) โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้

ปีที่ (นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุ มีผลบังคับ)	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
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

ค่าเช่าแปรผันในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป

(2) กองทรัสต์ SRIPANWA ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) และนอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายยังมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”)

ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ปีที่ 1 (2560)	65,100,000 (เริ่มวันที่ 21 ธันวาคม 2559 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2560)
ปีที่ 2 (2561)	93,000,000
ปีที่ 3 (2562)	93,000,000
ปีที่ 4 (2563)	93,000,000
ปีที่ 5 (2564)	93,000,000
ปีที่ 6 (2565)	102,300,000
ปีที่ 7 (2566)	102,300,000
ปีที่ 8 (2567)	102,300,000
ปีที่ 9 (2568)	112,530,000
ปีที่ 10 (2569)	112,530,000
ปีที่ 11 (2570)	112,530,000

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ปีที่ 12 (2571)	123,783,000

ค่าเช่าแปรผัน

SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป (referral fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

ค่าเช่าคองที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคองที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคองที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคองที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าคองที่ต่อปี (บาท)
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

ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัสส์ ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่	ณ วันที่
งบดุล	31 ธันวาคม 2560	30 มิถุนายน 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุน – สุทธิ	3,482.00	3,482.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30.40	24.86
ลูกหนี้	144.37	97.94
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชี	0.76	0.92
สินทรัพย์อื่น – สุทธิ	13.59	12.94
รวมสินทรัพย์	3,671.12	3,618.66
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.33	6.55
หนี้สินอื่น	447.08	447.41
รวมหนี้สิน	455.41	453.96
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละ	3,097.72	3,097.72
กำไร (ขาดทุน) สะสม	117.99	66.98
สินทรัพย์สุทธิ	3,215.71	3,164.70
งบกำไรขาดทุน	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
รายได้จากเงินลงทุน	278.15	137.80
รายได้อื่น	-	-
รวมรายได้	278.15	137.80
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8.74	4.36
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8.74	4.36
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.61	0.42
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.27	0.62
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	23.04	11.62

รวมค่าใช้จ่าย	42.40	21.38
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	235.75	116.42
งบกระแสเงินสด	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	187.00	143.75
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(190.15)	(149.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3.15)	(5.55)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.5232	11.3404
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อ หน่วย (บาท)	0.86	0.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	12.41	12.55
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	14.16	14.34

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด (“UKV”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธี รายได้ก่อนการปรับปรุง ตามโครงสร้างของ กองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธี รายได้ตามโครงสร้างของ กองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	วันที่ทำการประเมิน
UKV	517.04 ¹	496.29 ¹	28 กันยายน 2561
Nexus	513.00 ²	509.00 ²	8 ตุลาคม 2561

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ UKV ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 3 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 28 กันยายน 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ Nexus ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)

1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีเสียงคัดค้านของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เรียบร้อยแล้ว
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์** : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์** : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน
4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจให้หลักประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
5. **เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน** : เงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ เงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
6. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้
7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่าย

ในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ระยะเวลาของเงินกู้ หลักประกัน การจัดลำดับชั้นของเจ้าหนี้ (Seniority) อัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ

8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน** : การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) และยังไม่เป็นภาระในส่วนของการลงทุนเพิ่มสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอีกด้วย ซึ่งทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution)

9. **การขออนุมัติทำรายการ** : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **เอกสารแนบ 11**

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA อย่างมีนัยสำคัญ และคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10
- ไม่มี
12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา
- ไม่มี
13. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
1. รายชื่อผู้บริหาร
ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ประกอบด้วย
นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์
นางสาวสุนณา วรชุน
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์
นายนรากร บุญบำรุง

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record date) (22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 11

14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)		
งบดุล	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุน – สุทธิ	3,482.00	3,482.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30.40	24.86
ลูกหนี้	144.37	97.94
ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี	0.76	0.92
สินทรัพย์อื่น – สุทธิ	13.59	12.94
รวมสินทรัพย์	3,671.12	3,618.66
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.33	6.55
หนี้สินอื่น	447.08	447.41
รวมหนี้สิน	455.41	453.96
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	3,097.72	3,097.72
กำไร (ขาดทุน) สะสม	117.99	66.98
สินทรัพย์สุทธิ	3,215.71	3,164.70
งบกำไรขาดทุน	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
รายได้จากเงินลงทุน	278.15	137.80
รายได้อื่น	-	-
รวมรายได้	278.15	137.80
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8.74	4.36
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8.74	4.36
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.61	0.42
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.27	0.62

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	23.04	11.62
รวมค่าใช้จ่าย	42.40	21.38
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	235.75	116.42
งบกระแสเงินสด	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	187.00	143.75
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(190.15)	(149.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3.15)	(5.55)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.5232	11.3404
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อ หน่วย (บาท)	0.86	0.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	12.41	12.55
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	14.16	14.34

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
กับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการเข้าทำ
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีเออาร์วีเอส (ประเทศไทย) จำกัด

22 พฤศจิกายน 2561

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีห้าเวออร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

สารบัญ	2
คำนิยาม.....	4
บทสรุปผู้บริหาร.....	9
ก. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	12
1. ลักษณะของรายการ	13
1.1 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ.....	13
1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ	13
1.3 ขนาดของรายการ.....	14
1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	16
1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา.....	17
1.5.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	17
1.5.2 รายละเอียดของห้องพักในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2.....	19
1.5.3 ทำเลที่ตั้ง	23
1.5.4 ผลการดำเนินงานในอดีต	24
1.5.5 โครงสร้างรายได้และต้นทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2.....	25
1.6 อายุของสัญญาเช่า	25
1.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการ	26
1.8 แหล่งที่มาของเงินทุน	38
1.9 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	39
1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ.....	39
2. ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการเกี่ยวข้อง	41
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	41
2.2 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	41
2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	41
2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	42
2.2.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	43
2.2.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	44
2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	44
3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	47
3.1 ความเหมาะสมของราคา.....	47
3.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (BOOK VALUE APPROACH)	47
3.1.2 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (คิดจากรายได้) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	48
3.1.3 วิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	51
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	59
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	60

ข. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทรัสต์	61
1. ลักษณะของรายการ	61
1.1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ	61
1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ	61
1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์	62
1.4 ขนาดของรายการ	62
1.5 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเงิน	62
2. ความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน	63
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	63
2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	63
2.3 ความเสี่ยงต่อการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	64
3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	64
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	65
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	67
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา	75
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	80
เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อบเม้นท์ จำกัด	84
เอกสารแนบ 5: ประเมินการทางการเงินของโครงการโรงแรม	85

คำนิยาม

“กลุ่มชาวนิสสระ”	บริษัท ชาวนิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
“โครงการโรงแรม”	โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน
“ตลท.”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
“ทรัสต์” หรือ “SCBAM”	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “CIRM”	บริษัท ชาวนิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
“ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ”	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“โรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 1”	ทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย บ้านพักแบบ วิลล่า จำนวน 38 หลัง และพูลสวีท จำนวน 7 หลัง
“โรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2”	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ 2 อาคาร รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศแบบพูลวิลล่า 1 หลัง (X29)
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“CID”	บริษัท ชาวนิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“CIR”	บริษัท ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
“IUD”	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
“MLR”	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Lending Rate)
“NAV”	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
“REIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust)
“SCB”	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

“SPM”	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
“TAV”	มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value)
“WACC”	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

22 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- 3) ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 4) ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
- 5) ประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรม

อ้างอิง:

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนกองทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561
- 2) สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2561
- 3) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2561
- 4) รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 25 เมษายน 2561
- 5) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- 6) งบการเงินตรวจสอบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับปี 2559 และ 2560 และรายงานการสอบทานและงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561
- 7) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับปี 2558 2559 และ 2560
- 8) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ซาญออิสระ วิท แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- 9) จดหมายสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2561
- 10) จดหมายสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2561
- 11) เอกสารสรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด ด้วยวิธีมูลค่าตลาดทรัพย์สินและวิธีมูลค่าทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน ประเมิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2561

- 12) เอกสารสรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ด้วยวิธีมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ประเมิน ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2561
- 13) เอกสารสรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ด้วยวิธีมูลค่าทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน ประเมิน ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2561

บริษัท ชาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 และมีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) มูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ร่วมอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) และนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ให้เช่าแก่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

ทั้งนี้ IUD และ SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA การทำธุรกรรมดังกล่าวจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ชาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 และมีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรู 18 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลได้จากทุกห้อง ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2560 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2560 ซึ่งปัจจุบันถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ร่วมอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) และนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ให้เช่าแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) ที่ถือกรรมสิทธิ์โดย IUD มีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) สำหรับแหล่งเงินทุนของทรัสต์ SRIPANWA จะนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินระยะยาว และ/หรือระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ IUD เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จาก IUD โดย IUD เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ สัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CID เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

นอกจากนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 ครั้ง คราวละ 3 ปี (คาดว่าจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดย SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM ถือหุ้นโดย CIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง CIR มี CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CIR และ CID เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

เนื่องจากทั้ง IUD และ SPM มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนั้น การทำธุรกรรมดังกล่าวจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับมติของมาประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มิตสิทธิออกเสียง

อ้างอิงตามกฎเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องมีความสมเหตุสมผล โดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับผลประโยชน์ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อย่างเต็มที่
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีศักยภาพในการเจริญเติบโต
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีสภาพดี
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ
- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ไม่มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมและราคาหน่วยทรัสต์
- ผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการโรงแรม
- ผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องช่วยให้การเจรจาเป็นไปโดยง่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการทำกรประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยใช้ทั้งหมด 3 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีคิดลดกระแสเงินสด (คิดจากรายได้) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ แบ่งออกเป็น 2 วิธีย่อย ดังนี้
 - การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level)
 - การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (REIT Level)
- 3) วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ แบ่งออกเป็น 2 วิธีย่อย ดังนี้
 - การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level)
 - การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (REIT Level)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจาก พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สิน โดยสรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้

วิธีประเมิน	วิธีประเมินย่อย	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level)	513.00 – 517.04
	การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level)	496.29 – 509.00
วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level)	560.98
	การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level)	572.75

จากการพิจารณาข้างต้น ช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ระหว่าง 513.00 – 560.98 ล้านบาท (Asset Level) และ อยู่ระหว่าง 496.29 – 572.75 ล้านบาท (REIT Level) ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 550 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเป็นราคาที่เหมาะสม**

ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ SRIPANWA ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2**

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงในการทำรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติของบุคคลของผู้ถือหุ้นรายย่อย ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยศึกษาข้อมูลในเอกสารทั้งหมดที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้พิจารณาและตัดสินใจในการตัดสินใจลงคะแนนเสียงที่เหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานวิชาชีพผู้ประกอบกรวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการดำเนินโครงการเท่านั้น ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงาน ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ก. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของทรัสต์ และการรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่ บริษัท ชาญอุสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 และมีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) มูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) และนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ให้เช่าแก่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

ทั้งนี้ IUD และ SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA การทำธุรกรรมดังกล่าวจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับมติของมาประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

1. ลักษณะของรายการ

1.1 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และกองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว

1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน และสังหาริมทรัพย์ ที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินงานกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จาก IUD (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน
- 2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน
- 3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน

การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจะจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

1.3 ขนาดของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของ IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 16.48 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}} = \frac{550,000,000 \times 100}{3,336,854,166} = \text{ร้อยละ 16.48}$$

การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

หลังกองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SPM โดย SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 11-15 ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้

ปี	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ปีที่ 1 (2562)	17,506,452 (คาดว่าจะเริ่มวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000

ปี	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576) สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม	43,923,000

หมายเหตุ: คาดว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในวันที่ 20 ธันวาคม 2561

ค่าเช่าแปรผัน

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (วันที่ 1 สิงหาคม 2571) จนถึงปีที่ 15 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี่ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

เมื่อนำค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลา 15 ปี มาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 16.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}} = \frac{536,965,452 \times 100}{3,336,854,166} = \text{ร้อยละ 16.09}$$

รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ผู้ซื้อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SRIPANWA”)

ผู้ขาย: บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”)

IUD เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์สัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

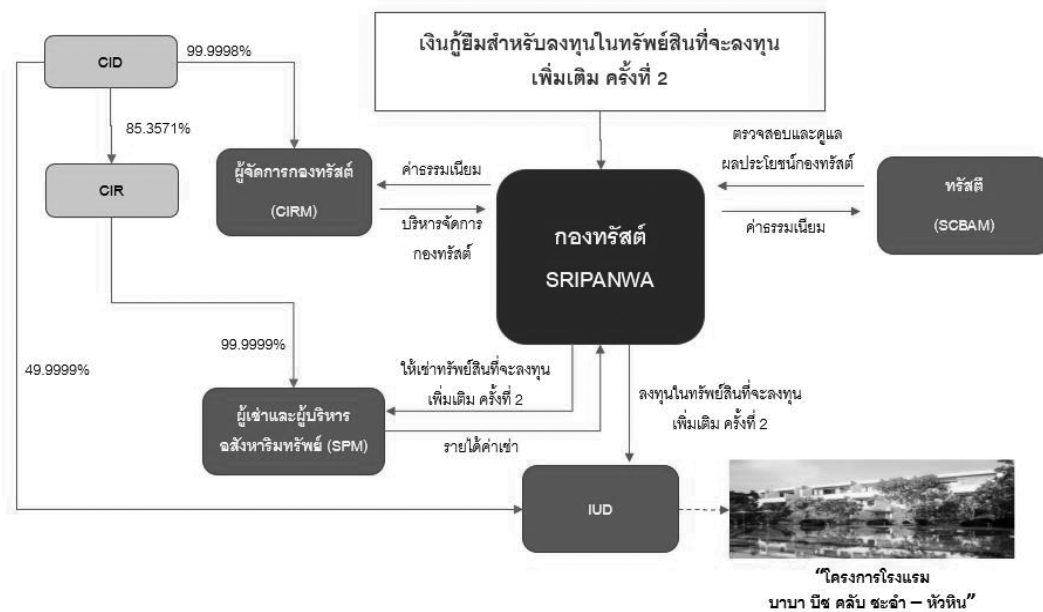
ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SRIPANWA”)

ผู้เช่า: บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM ถือหุ้นโดย CIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SPM ซึ่ง CIR มี CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่ง CID ถือหุ้น ใน CIR ประมาณร้อยละ

ละ 85.36 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ CIR นอกจากนี้ CID มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CIR และ CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

แผนผังความสัมพันธ์ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2



1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

1.5.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูหรรษา 18 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลได้จากทุกห้อง ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2560 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2560 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

1) ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระวาง	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	9866 ¹	45	1291	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-2-72
2	9867 ¹	46	37176	4934 I 0410-16	1-0-0
3	9868 ¹	47	34871	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-3-60
รวม					2-2-32.0

หมายเหตุ:¹ อยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจำนองเป็นหลักประกันไว้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะถูกลดจำนวนหรือไถ่ถอนจำนวนก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์

2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	อายุ	พื้นที่ (ตร.ม.)	รายละเอียด
อาคาร A สูง 3 ชั้น	2 ปี (พ.ศ.2559)	1,711.00	อาคาร 3 ชั้น ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูราคา จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง
อาคาร B สูง 3 ชั้น	2 ปี (พ.ศ.2559)	766.20	อาคาร 3 ชั้น ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูราคา จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง รวมไปถึงฟิตเนสและห้องอาหาร
อาคาร C สูง ชั้นเดียว	2 ปี (พ.ศ.2559)	56.20	อาคาร 1 ชั้น ใช้เป็นบาร์น้ำ
อาคาร D สูง ชั้นเดียว	2 ปี (พ.ศ.2559)	60.00	อาคาร 1 ชั้น ใช้เป็นร้านอาหาร
ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด	2 ปี (พ.ศ.2559)	21.00	
สระว่ายน้ำนอกอาคาร	2 ปี (พ.ศ.2559)	275.00	

3) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

1.5.2 รายละเอียดของห้องพักในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก โดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ห้องพักรวมโดยประมาณ (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

ที่มา: IUD ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

นอกจากนี้ IUD อาจพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD และ/หรือ อาจพิจารณาให้สิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในที่ดินที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ IUD จะได้ตกลงกันต่อไป

รูปถ่ายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

อาคาร

อาคาร A และ อาคาร B



อาคาร C



อาคาร D

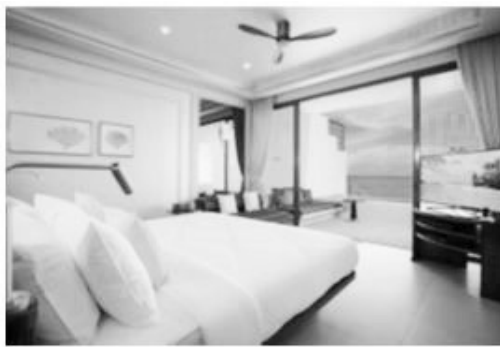


ห้องพัก

บิซฟรอนท์ พูลสวีท กราวด์ ฟลอร์



บิซฟรอนท์ พูลสวีท



บิซฟรอนท์ เพนท์เฮ้าส์



ห้องอาหารและบาร์

ห้องอาหาร



บาร์ และร้านอาหาร



แผนผังโครงการ



1.5.3 ทำเลที่ตั้ง

โรงแรมบาบา บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่เลขที่ 758 ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 196 ทางฝั่งทิศตะวันออกของถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยมีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง และบริการในบริเวณใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะห่างจากโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (กม.)
สถานที่ราชการ	
ค่ายนเรศวร	6.00
อนุสาวรีย์พระนเรศวร	6.35
พระราชวังไกรกังวล	18.82
พาณิชยกรรม	
ท่าอากาศยานหัวหิน	15.43
สวนน้ำแบล็ค เมาน์เทน	18.24
ศูนย์การค้ามาร์เก็ตวิลเลจ หัวหิน	22.63
ซีเคต้า มาร์เก็ต	24.91
สวนน้ำวานา นาวา	25.11
ที่พักอาศัย	
หมู่บ้านกฤษดานคร 24	1.02
หมู่บ้านคาซ่า ซีไซด์ ชะอำ	3.52
อื่นๆ	
หาดหัวหิน	15.01
วัดห้วยมงคล	24.76
สวนสนประดิพัทธ์	29.24

1.5.4 ผลการดำเนินงานในอดีต

1. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)

หน่วย: ร้อยละ

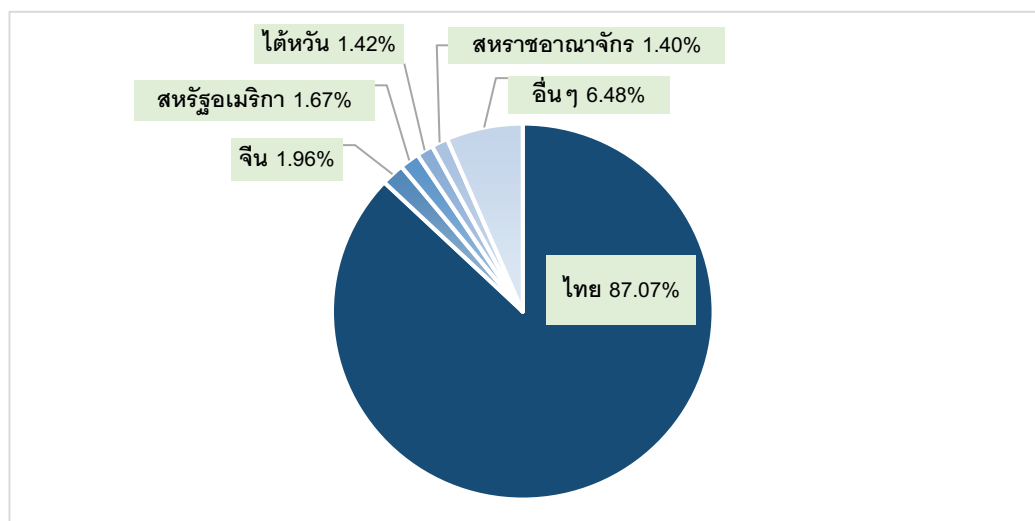
ประเภทห้องพัก	มกราคม 2561	กุมภาพันธ์ 2561	มีนาคม 2561	เมษายน 2561	พฤษภาคม 2561	มิถุนายน 2561	กรกฎาคม 2561	สิงหาคม 2561	กันยายน 2561
บีชฟรอนท์ พูลสวิต กราวนด์ฟลอร์	17	24	39	56	41	46	68	66	44
พูลสวิต	32	41	51	51	64	55	74	64	61
เพนท์เฮ้าส์	52	54	58	67	68	67	74	58	67

2. ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate)

หน่วย: บาท

ประเภทห้องพัก	มกราคม 2561	กุมภาพันธ์ 2561	มีนาคม 2561	เมษายน 2561	พฤษภาคม 2561	มิถุนายน 2561	กรกฎาคม 2561	สิงหาคม 2561	กันยายน 2561
บีชฟรอนท์ พูลสวิต กราวนด์ฟลอร์	8,586	9,095	8,073	8,627	7,035	6,963	6,326	6,684	7,187
พูลสวิต	9,116	9,769	8,370	9,626	8,129	8,356	7,532	7,978	7,726
เพนท์เฮ้าส์	14,638	13,369	12,501	13,158	11,012	12,140	11,461	11,585	11,974

3. สัดส่วนการเข้าพักแบ่งตามประเทศของผู้เข้าพัก เดือนมกราคม - กันยายน 2561



ที่มา: CIRM

1.5.5 โครงสร้างรายได้และต้นทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

โครงสร้างรายได้และต้นทุนหลักของโครงการโรงแรมบาหลี ปีชดกลับ สะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพัก ระหว่างเดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกันยายน 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท	มกราคม 2561	กุมภาพันธ์ 2561	มีนาคม 2561	เมษายน 2561	พฤษภาคม 2561	มิถุนายน 2561	กรกฎาคม 2561	สิงหาคม 2561	กันยายน 2561
รายได้									
รายได้ค่าห้องพัก	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
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	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
รายได้อื่น	21,893	249,498	21,327	21,685	217,205	52,284	76,381	86,172	798,066
รวมรายได้	2,698,421	3,272,835	3,740,168	4,632,410	4,593,160	4,633,698	6,051,114	5,331,343	5,319,097
ต้นทุนขาย									
ต้นทุนค่าห้องพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	313,840	377,598	499,741	602,620	558,292	618,135	892,203	740,686	625,070
ต้นทุนขายอื่น	-	6,000	-	-	-	1,715	23,059	33,459	11,402
รวมต้นทุนขาย	313,840	383,598	499,741	602,620	558,292	619,850	915,262	774,145	636,471
ต้นทุนอื่น									
ต้นทุนพนักงาน	638,474	569,047	670,031	731,320	755,971	873,733	804,458	872,765	921,243
ต้นทุนอื่นๆ	954,642	978,533	1,284,030	939,802	1,243,144	3,389,453	1,297,067	1,540,156	1,344,620
รวมต้นทุนอื่น	1,593,116	1,547,580	1,954,061	1,671,122	1,999,114	4,263,186	2,101,525	2,412,921	2,265,863
กำไรขั้นต้น	791,464	1,341,657	1,286,366	2,358,668	2,035,754	(249,338)	3,034,327	2,144,277	2,416,762
ค่าใช้จ่าย									
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	449,807	318,393	363,827	401,292	422,733	556,462	499,651	554,615	705,560
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	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
รวมค่าใช้จ่าย	2,155,286	1,551,143	2,113,540	2,000,837	1,901,607	280,558	1,767,326	2,014,482	2,992,158
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(1,363,822)	(209,486)	(827,174)	357,831	134,147	(529,896)	1,267,001	129,795	(575,395)

1.6 อายุของสัญญาเช่า

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และกองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

1.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

หมายเหตุ: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ เป็นเพียงการสรุปเงื่อนไขและข้อสัญญาของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องในเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา (“กองทรัสต์”)
ผู้ขาย	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “IUD”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อ	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร 2) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร 3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร 4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร 5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร 6) สระว่ายน้ำน่านอกอาคาร เนื้อที่รวมประมาณ 275 ตารางเมตร <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มึกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม</p>
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการข่าวด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโรงแรม ได้ตามปกติ ■ IUD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ IUD ได้จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์แล้ว <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นฉบับ หรือสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัท โบนัสผูกมัดก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของอาคารที่จะซื้อตามที่กองทรัสต์ร้องขอ (2) รายงานทางวิศวกรรมของอาคารที่จะซื้อ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ■ การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใด ๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอน หรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์กองทรัสต์จะสามารถจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใด ๆ หากเป็นการดำเนินการตามรูปแบบเดิมที่ได้รับโอนมาจาก IUD และเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น ■ IUD ได้ดำเนินการโอนและบริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“โครงการวิลล่า”) และสัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า ที่มีอยู่กับเจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่า (“เจ้าของวิลล่า”) และ IUD ได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าของวิลล่าทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าวเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ในกรณีนี้ IUD ได้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เจ้าของวิลล่าเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) แล้ว แต่เจ้าของวิลล่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ก่อนหรือ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งในกรณีดังกล่าว IUD จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าของวิลล่ารายดังกล่าวเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้าภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ■ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่ IUD เพื่อเป็นการตอบแทนการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ (โดยที่ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ และราคาทรัพย์สินที่ซื้อภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ รวมกันไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใด ๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการจำนอง จำน่า สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน เว้นแต่ <ul style="list-style-type: none"> ○ ภาระจำนองที่มีอยู่กับธนาคารอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะต้องไถ่ถอนจำนองดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ ■ IUD ส่งมอบใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นต้องมีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ การครอบครองหรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ ณ สถานที่ที่กองทรัสต์กำหนด ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ใช้ ผู้ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อเป็นต้นไป
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ IUD อาจพิจารณาจดทะเบียนให้ที่ดินที่ใช้เป็นทางเดินลงชายหาดตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (समयทรัพย์สิน) หรือยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าของกองทรัสต์ และบริวารมีสิทธิใช้ที่ดินที่ใช้เป็นทางเดินลงชายหาดตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ■ IUD เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีภาระจำนอง และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการ ให้เช่า หรือเพื่อประกอบกิจการโรงแรมได้ตามปกติ อีกทั้ง ทรัพย์สินที่จะซื้อปราศจากภาระติดพันใด ๆ ภาระจำนอง การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอกหรือภาระอื่นใด รวมถึงการเวนคืน เว้นแต่ กองทรัสต์จะได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ นอกจากการจ้างของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นประกันหนี้ต่อเจ้าหนี้ของ IUD ซึ่งจะมีการไถ่ถอนการจ้างดังกล่าวก่อน การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ ■ ที่ดินที่จะซื้อมีทางเชื่อมสู่ทางสาธารณะ สามารถเข้าออกที่ดินที่จะซื้อและอาคารที่จะซื้อได้ตลอดเวลา ไม่มีการปิดกั้นใด ๆ ■ IUD ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อและการดำเนินกิจการ โครงการโรงแรม และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูก ยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ IUD ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่าง ครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาต นั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบ ในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ■ IUD ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยง ภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมิได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด ■ IUD มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการ เจริญเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุพผิตสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่ กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม ■ IUD ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ■ กองทรัสต์รับทราบและยินยอมให้เจ้าของวิลล่าและแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ใน บริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อ ในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน โครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่จะซื้อ และในทางกลับกัน IUD รับทราบ ยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ IUD และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาต่อไป ■ IUD ตกลงจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับโครงการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์อย่างเพียงพอตามที่กฎหมาย กำหนด โดยอาจดำเนินการโอนสิทธิการเช่าที่จอดรถเพิ่มเติมตามสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกที่มีอยู่ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	ปัจจุบันให้แก่องค์ทรัสต์ หรือให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่จอดรถเพิ่มเติมจาก IUD โดย IUD จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้บุคคลภายนอกให้ความยินยอมในเรื่องดังกล่าวด้วย

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
ผู้ขาย	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “IUD”)
ทรัพย์สินที่ซื้อ	สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาได้มีการลงนามในสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องครบถ้วนและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว ■ ทรัพย์สินที่ซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่ซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโรงแรมได้ตามปกติ ■ IUD มิได้ดำเนินการใดอันเป็นการผิดสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และได้ดำเนินการตามข้อตกลงกระทำการที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวได้รับการแก้ไขจนเป็นที่พอใจแก่องค์ทรัสต์แล้วภายใต้สัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ■ IUD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อซึ่งมีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายในทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้น (โดยที่ราคาทรัพย์สินที่ซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และราคาทรัพย์สินที่ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมกันไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท) โดยกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อทั้งสิ้นทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาฉบับนี้และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ ■ IUD ตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สินค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ตนซึ่งเป็นผู้ขายได้ก่อนขึ้นก่อนและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ IUD เป็นผู้มั่งมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ และทรัพย์สินที่ซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้สังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมได้ตามปกติ อีกทั้ง ทรัพย์สินที่ซื้อปราศจากภาระติดพันใด ๆ ภาระผูกพัน การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอกหรือภาระอื่นใด เว้นแต่กองทรัสต์จะได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ■ IUD ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น และ/หรือ โปะทะเบียน ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อและการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาต และ/หรือ โปะทะเบียน ดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มี

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ ทั้งนี้ IUD ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อปฏิบัติตามการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่ซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IUD ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่ซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด ■ IUD มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุพติมิสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม ■ IUD ตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ■ ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น IUD ตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้บันทึกทางทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการโอนสิทธิในการรับประกัน (Product/Service Warranty) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ■ กองทรัสต์รับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบาบีชดลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่ซื้อในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่ซื้อ และในทางกลับกัน IUD รับทราบ ยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ IUD และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดิน เลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) และหมายรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร 2) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร 3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร 4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร 5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร 6) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่รวมประมาณ 275 ตารางเมตร <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(3) สงัหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่า	<p>กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำกร หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำกร หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ครบถ้วนทุกประการแล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด																																		
	<p>3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>																																		
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #cccccc;">ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม</th> <th style="background-color: #cccccc;">ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 (2562)</td> <td>17,506,452 (คาดว่าจะเริ่มวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 2 (2563)</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3 (2564)</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 (2565)</td> <td>33,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5 (2566)</td> <td>33,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6 (2567)</td> <td>33,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 (2568)</td> <td>36,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 8 (2569)</td> <td>36,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9 (2570)</td> <td>36,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10 (2571)</td> <td>39,930,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 11 (2572)</td> <td>39,930,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12 (2573)</td> <td>39,930,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 13 (2574)</td> <td>43,923,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 14 (2575)</td> <td>43,923,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15 (2576)</td> <td>43,923,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายได้ค่าเช่าห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมพประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p>	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)		สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ปีที่ 1 (2562)	17,506,452 (คาดว่าจะเริ่มวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)	ปีที่ 2 (2563)	30,000,000	ปีที่ 3 (2564)	30,000,000	ปีที่ 4 (2565)	33,000,000	ปีที่ 5 (2566)	33,000,000	ปีที่ 6 (2567)	33,000,000	ปีที่ 7 (2568)	36,300,000	ปีที่ 8 (2569)	36,300,000	ปีที่ 9 (2570)	36,300,000	ปีที่ 10 (2571)	39,930,000	ปีที่ 11 (2572)	39,930,000	ปีที่ 12 (2573)	39,930,000	ปีที่ 13 (2574)	43,923,000	ปีที่ 14 (2575)	43,923,000	ปีที่ 15 (2576)	43,923,000
ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																			
สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม																																		
ปีที่ 1 (2562)	17,506,452 (คาดว่าจะเริ่มวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)																																		
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000																																		
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000																																		
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000																																		
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000																																		
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000																																		
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000																																		
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000																																		
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000																																		
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000																																		
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000																																		
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000																																		
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000																																		
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000																																		
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000																																		

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชี และตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อาศัยการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ▪ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุหรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกหรือค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบกับทรัพย์สินที่เข้า</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เข้าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเข้าทรัพย์สินที่เข้า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ▪ ตลอดระยะเวลาการเข้า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เข้า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เข้า ผู้เข้าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เข้าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เข้าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เข้าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เข้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เข้าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ▪ คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบิซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เข้าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เข้า และในทางกลับกัน SPM รับทราบยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เข้า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือผู้เข้าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป ▪ ภายในระยะเวลาการเข้า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เข้า และบริวารของผู้เข้ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นสาธารณทรัพย์หรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป
หน้าทีผู้เข้า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เข้าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เข้า) หรือเป็นการทวงจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้แต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ แบบแปลน อาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าไว้แต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิ การเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการโรงแรม โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ ▪ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการ ซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการ ประกอบกิจการโครงการโรงแรม ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ใน สภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้บริการ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุน ดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตาม ตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรอง เงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตาราง ระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่าย ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่ เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการบริหารที่พหุภาคีประเภทเรสซิเดนซ์ตาม สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาบีซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ▪ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นใน รูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ▪ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจาก กองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจาก กองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่ กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถ ดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่ง รวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อ ใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัย กับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำ ประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ย ประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา (“กองทรัสต์”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “IUD”)
ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการโรงแรมหลัก	<ul style="list-style-type: none"> ▪ คู่สัญญาดตกลงว่าในการดำเนินการใด ๆ ในโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับ ที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) จะมี หลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมี ผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจทางลบกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ทั้งนี้ IUD หรือ บริษัท ศรีพัญญา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) สามารถดำเนินการโรงแรมในโครงการโรงแรมหลัก ได้ ▪ ในกรณีที่ IUD และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ IUD มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการโรงแรมหลัก IUD และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ IUD ตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า ทรัพย์สินดังกล่าวนั้น ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันต่อไป
ข้อตกลงกระทำการ เกี่ยวกับการโอนกิจการ ทรัพย์สิน ที่จะ ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IUD ตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ และดำเนินการอย่างใด ๆ ในการโอนหรือในการทำให้ SPM ได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมทั้งการได้รับสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
การให้สิทธิในการใช้ถนน ทางเข้าออกโครงการ และ ทางเดินลงชายหาด	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IUD ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่า บริวารของกองทรัสต์และผู้เช่า ลูกค้า คู่ค้าของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีสิทธิในการใช้ ที่ดินที่ใช้เป็นทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เป็นการทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม และ IUD ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนถนน ที่ดินที่ใช้เป็นทางเดินลงชายหาดดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IUD ตกลงดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดินกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับแปลงทางเข้าออกโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) ที่จะส่งผลให้เป็นการปิดกั้นหรือแทรกแซงการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการโรงแรม โดยกองทรัสต์จะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป
<p>ข้อ ตกลง กระ ทำ การ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ IUD ตกลงที่จะปฏิบัติตาม และดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการโรงแรมที่ใช้ร่วมกันอย่างเคร่งครัด
<p>ข้อ ตกลง กระ ทำ การ เกี่ยวกับ ที่ จอ ดร ถ ใน โครงการโรงแรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ IUD ตกลงจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับโครงการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์อย่างเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนดตลอดเวลา
<p>การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดอายุของสัญญานี้ IUD จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ■ ตลอดอายุของสัญญานี้ กองทรัสต์จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก IUD เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย คำสั่งหรือข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (2) ในกรณีที่ IUD ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาจะซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ SPM ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

1.8 แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะเวลาสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้น ดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ("SRIPANWA")
ทรัพย์สิน	บิซ พร็อพเพอร์ตี้ โฮเทล ของโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน
วัตถุประสงค์	เพื่อสนับสนุนการได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก IUD
จำนวนเงินกู้	ไม่เกิน 600 ล้านบาท หรือไม่เกิน ร้อยละ 100 ของสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน
วันครบกำหนด	5 ปี นับจากวันเบิกถอนเงินกู้
ค่าธรรมเนียม/อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ ชำระ ณ วันเบิกถอนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1 MLR ลบอัตราคงที่ในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 2 - 5 MLR ลบอัตราคงที่ในปีที่ 2- 5 MLR หมายถึง MLR เฉลี่ยของธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์
การชำระดอกเบี้ย	รายเดือน
การเบิกถอนเงินกู้	เบิกถอนครั้งเดียว ณ วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการชำระเงินกู้ล่วงหน้า	ร้อยละ 2.0 ของจำนวนเงินที่ชำระล่วงหน้าในวันชำระหนี้ ในกรณีที่เป็นการรีไฟแนนซ์ไปยังสถาบันการเงินอื่น
ข้อกำหนดทางการเงินที่สำคัญ	อ้างอิงจากเกณฑ์มาตรฐานของผู้ให้กู้ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องคงอัตราส่วนการให้สินเชื่อเทียบกับมูลค่า ไม่เกินร้อยละ 35 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเป็นอัตราส่วนของเงินกู้รวม ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ผู้กู้จะต้องคงอัตราส่วนเงินกู้ต่อ EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
หลักประกัน	<ol style="list-style-type: none"> โครงการโรงแรมباب่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมศรีพินวาเฟส 2 (Habita) การประกันภัย (รวมถึงสินไหม) ความรับผิดชอบของบุคคลที่สามและการหยุดชะงักทางธุรกิจ โดยผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์

หมายเหตุ: เป็นเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้น ซึ่งอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขต่างๆ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับมติคณะกรรมการของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้

1.9 เจื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

การลงทุนในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ นายวรสิทธิ์ อิศสระ เนื่องจากเป็นกรรมการของ IUD) เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากเป็นการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์ SRIPANWA เติบโตในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนดังกล่าวมาจากการกู้ยืมเงินนั้น จะเพิ่มขึ้นไม่น้อยไปกว่า 0.01 บาท ต่อหน่วย เมื่อเทียบกับประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อีกทั้งยังจะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ลูกค้าระดับ High-end ที่มีกำลังซื้อ และหัวหินเป็น Destination ของการพักผ่อนสำหรับคนกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง โดยสามารถเดินทางได้สะดวก เหมาะกับการพักผ่อนของคู่รัก และกลุ่มเป้าหมายครอบครัว อีกทั้งยังมีกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียงอีกมากมาย

การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ นายวรสิทธิ์ อิสสระ เนื่องจากเป็นกรรมการของ SPM) เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ SPM เช่าจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน อีกทั้ง เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาแต่งตั้ง SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SRIPANWA

2. ความสมเหตุสมผลผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการเกี่ยวโยง

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ SRIPANWA คือ การระดมเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการ ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุน หรือมีไว้ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ผ่านการตรวจสอบ ด้านกฎหมาย โบราณคดี และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งแม้ว่าจะสูงกว่าราคา ประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ แต่คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็น ว่ามูลค่าที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม และสามารถยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในทำเลและสภาพที่ดี รวมทั้งอยู่ในเขตท่องเที่ยวที่มีศักยภาพ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและ เป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

2.2 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1) กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อย่างเต็มที่

การลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการลงทุนที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิ ครอบครองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงสามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม ยังมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องการขายทรัพย์สินเพื่อทำกำไรหรือเลิกกอง ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับ ผลตอบแทนเป็นส่วนต่างที่เกิดจากการขายทรัพย์สินนอกเหนือจากเงินปันผลได้

2) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีศักยภาพในการเจริญเติบโต

โครงการโรงแรมบาหลี ซิตี้ ฮิลล์ พัทยา-หัวหิน เพิ่งเปิดให้บริการในปี 2560 และบริหารกิจการโดยกลุ่มชาวนุ อิสสระซึ่งมีความชำนาญ และประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการโรงแรมหรู ตัวอย่างเช่น โรงแรมศรีพัญญา ภูเก็ต โดยหลังจากที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ก็จะทำให้เช่าทรัพย์สินที่

จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แก่ SPM ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มชาญอิสสระ จึงคาดว่า SPM น่าจะใช้ความชำนาญ และประสบการณ์ เพื่อบริหารโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ให้เติบโตอย่างเข้มแข็งได้ในระยะยาว

3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีสภาพดี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้ มีสภาพดีและใหม่ โดยเพิ่งเปิดให้บริการเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2560 เมื่อเทียบกับอายุตามสภาพการใช้งาน (useful life) ของอาคารโรงแรมที่มีอายุประมาณ 30 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

4) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ติดชายหาดยาวประมาณ 160 เมตร ในอำเภอชะอำ ห่างจากหัวหินเพียง 15 กิโลเมตร ซึ่งเป็นทำเลที่เงียบสงบ และสามารถมองเห็นวิวทะเลได้จากทุกห้องพัก นอกเหนือจากทัศนียภาพที่สวยงามแล้ว ยังอยู่ใกล้แหล่งสถานที่ท่องเที่ยวชั้นนำ เช่น สวนน้ำวานานา นาวา สวนสนุกซานโตรินี่พาร์ค ชะอำ ฯลฯ ทำให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการได้ ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มสูงขึ้น และเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

5) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ไม่มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมและราคาหน่วยทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ดังนั้น จึงไม่มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) และผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในครั้งนี้อีกด้วย

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1) อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมสูงขึ้น

การเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 550 ล้านบาทเพื่อลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 11.82 เป็นร้อยละ 23 (อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินฉบับสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) ส่งผลให้มีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น

หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA และข้อกำหนดเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SRIPANWA

2) ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การเข้าทำรายการ กองทรัสต์ จะทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 550 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ กองทรัสต์ มีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณ 24.59 ล้านบาทต่อปี ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

2.2.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1) ผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการโรงแรม

ปัจจุบัน SPM เป็นผู้เช่า และบริหารโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูหร่า จึงน่าจะใช้ความชำนาญ และประสบการณ์ในด้านการบริหารโรงแรมเพื่อสร้างรายได้ให้แก่โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ นอกจากนี้ SPM ยังมีทีมงานที่เชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาดประจำอยู่ที่ประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา และรัสเซีย จึงมีความเป็นไปได้ที่โครงการโรงแรมจะได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น

2) ผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

IUD ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องมาจากการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมด

3) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องช่วยให้การเจรจาเป็นไปได้โดยง่าย

การเข้าทำรายการกับ IUD ในครั้งนี้ ถือเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การประสานงานในด้านต่างๆ จะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ใช้เวลาและทรัพยากรในการทำการสอบสวนได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากกองทรัสต์ SRIPANWA เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจล่าช้าออกไปจากการเจรจากับบุคคลอื่น อีกทั้ง อาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและทรัพยากรมากขึ้น

2.2.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การซื้อทรัพย์สินจาก IUD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยเรื่องของราคาซื้อขาย ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ หรือทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ควรจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูล และตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1) ทางเข้าออกของโรงแรมเป็นที่ดินติดภาระจำยอม

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนเข้าสู่โครงการ โดย บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด (“ร่วมประโยชน์”) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์บนทางเข้าออกและถนนได้มีการทำบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้แก่ IUD ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2558 เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก IUD ภาระจำยอมที่มีอยู่เดิมจะยังคงมีอยู่สำหรับกองทรัสต์ SRIPANWA โดยไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องอีก ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้ทางเข้าออกและถนนเข้าสู่โครงการโรงแรมได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ ร่วมประโยชน์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ และมีความเป็นไปได้ว่าบุคคลอื่นนั้นใช้ทางเข้าออกและถนนจนเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ จากร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ยังมีได้มีการระบุข้อตกลงกับ IUD และ ร่วมประโยชน์ ในเรื่องภาระหน้าที่ในการซ่อมแซมดูแลหรือบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม IUD และ ร่วมประโยชน์ ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และจะพัฒนาในอนาคต จึงมีความจำเป็นที่ต้องดูแลรักษาทางเข้าออกดังกล่าวให้มีสภาพดี และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ

2) ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมจะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA

จากประมาณการทางการเงินกรณีฐาน (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 5: ประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรม) กระแสเงินสดอิสระของโครงการโรงแรมไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA จึงมีความเป็นไปได้ที่ SPM จะต้องนำกระแสเงินสดจากการบริหารโครงการบาบาช วิลล่า หัวหิน มา

ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของโครงการบอบาปีช วิลล่า หัวหิน ไม่เป็นไปตามที่ SPM คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลให้ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA มีการประชุมร่วมกับ SPM ในการวางแผนงบประมาณในการบริหารโครงการโรงแรม และติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการท่องเที่ยวในอำเภอชะอำและหัวหิน มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี จึงคาดการณ์ได้ว่าโครงการโรงแรมบอบา ปีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA

3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้หลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับ มีเพียงค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า (SPM) มีผลขาดทุนและมีสวนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งหากผู้เช่ามีผลขาดทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องหรือมีปัญหาทางการเงิน ก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่ SPM เช่า และบริหารอยู่ ได้แก่ โรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 1 และโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2 เป็นเพียงโครงการเดียวที่ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัวของเกาะภูเก็ต ปลายสุดของแหลมพันวา จึงสามารถมองเห็นทัศนียภาพของเกาะ และทะเลอันดามันในแบบ 360 องศา ทำให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูงมาใช้บริการและส่งผลให้ศักยภาพในการสร้างรายได้ของโรงแรมเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

4) ความเสี่ยงจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ร่วมกันระหว่างโครงการโรงแรมบอบา ปีชคลับ ชะอำ-หัวหินกับโครงการบ้านพักตากอากาศและโครงการในอนาคต

เนื่องจากมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิเจ้าของวิลล่าและแขกผู้เข้าพักของโครงการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศบริเวณข้างเคียงที่ดินที่จะซื้อที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (“โครงการข้างเคียง”) มีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) จึงมีความเสี่ยงว่าโครงการข้างเคียงอาจจะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกมากเกินไปจนส่งผลกระทบต่อสุนทรียภาพ และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักของโครงการโรงแรมในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า สามารถใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการโรงแรมได้ตามสิทธิ เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่จะซื้อ นอกจากนี้ โครงการข้างเคียงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่กว่า และแยกต่างหากจากโครงการโรงแรม จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยที่โครงการข้างเคียงจะมาใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการต่างๆ ของโรงแรมจนเกิดความเสียหาย และในทางกลับกัน โครงการข้างเคียงได้ยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่า มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในโครงการข้างเคียงได้เช่นเดียวกัน

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตการประกอบกิจการ

ในการประกอบกิจการโรงแรม ผู้เช่าจะต้องมีใบรับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยซึ่งต้องต่ออายุทุกๆ 5 ปี จึงมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาต หากผู้เช่าไม่สามารถดำรงรักษาคุณสมบัติให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอ และหากผู้เช่าไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตจะมีผลกระทบในทางลบกับกองทรัสต์ SRIPANWA ได้

อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาตกลงกระทำการ IUD ตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ SPM ได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการต่างๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1 ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์ SRIPANWA การสัมภาษณ์ผู้บริหาร งบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อมูลจากสื่อสาธารณะทั่วไป โดยความเห็นเกี่ยวกับของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ครบถ้วน และเป็นไปตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ณ ขณะที่จัดทำรายงานฉบับนี้เท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด 3 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีคิดลดกระแสเงินสด (คิดจากรายได้) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 3) วิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในแต่ละวิธีเป็นดังนี้

3.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามเอกสารสรุปรายการทรัพย์สิน Baba Beach Club Hotel – Beach Front ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ได้รับจาก CIRM โดยสรุปตามตารางด้านล่าง

ชื่อทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 (บาท)
ที่ดิน	68,333,715
อาคาร	257,491,014
อื่นๆ	34,736,822
รวมมูลค่าตามบัญชี	360,561,551

ที่มา: CIRM

มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 360.56 ล้านบาท

3.1.2 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (คิดจากรายได้) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากจดหมายสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเอกสารสรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด และบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 วิธีย่อย ดังนี้

1. การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณากระแสเงินสดอิสระที่โครงการโรงแรมบาหลี ซะอำ-หัวหิน สามารถสร้างได้ โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ระยะเวลาประมาณการ	5 ปี โดยรวมกระแสเงินสดหลังช่วงระยะเวลาประมาณการ	10 ปี โดยรวมกระแสเงินสดหลังช่วงระยะเวลาประมาณการ
วันที่ประเมิน	28 กันยายน 2561	8 ตุลาคม 2561
รายได้		
อัตราค่าห้องเฉลี่ย (Average daily rates) ปี 2562	10,440 บาท/ห้อง/คืน	11,400 บาท/ห้อง/คืน
การปรับค่าห้องพัก	10% ในปีที่ 2 และปรับเพิ่ม 4% ในปีที่ 3 - 6	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ปีที่ 1: 65% ปีที่ 2: 70% ปีที่ 3 - 6: 80%	ปีที่ 1: 65% ปีที่ 2: 70% ปีที่ 3: 75% ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป: 80%
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม	43% ของรายได้จากห้องพัก	ปีที่ 1: ประมาณ 43% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 2: ประมาณ 44% ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 3: ประมาณ 45% ของรายได้ทั้งหมด
รายได้อื่น	30% ของรายได้จากห้องพัก	2% ของรายได้ทั้งหมด
รายจ่าย		
ต้นทุนห้อง (ต้นทุนผันแปร)	24% ของรายได้ห้อง	-
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ต้นทุนผันแปร)	33% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	31% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ประเภททรัพย์สิน	บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ต้นทุนรายได้อื่นๆ (ต้นทุนผันแปร)	35% ของรายได้อื่นๆ	10% ของรายได้อื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในเงินเดือนพนักงานและวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน (ต้นทุนผันแปร)	24.5% ของรายได้สุทธิรวมในปีแรก และปีต่อไป เพิ่มขึ้น 5% ทุกๆปี	<ul style="list-style-type: none"> • แผนกห้องพัก: 6.5% ของรายได้ค่าห้องพัก และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% • แผนกอาหารและเครื่องดื่ม: 16% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	<ul style="list-style-type: none"> • แผนกห้องพัก: 20% ของรายได้ค่าห้องพัก • แผนกอาหารและเครื่องดื่ม: 22% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม • แผนกอื่นๆ: 1% ของรายได้อื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารในเงินเดือนและสวัสดิการ	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด: 4.5% ของรายได้สุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> • ฝ่ายบริหารงานทั่วไป: 3% ของรายได้ทั้งหมด และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% • ฝ่ายการตลาด: 2.5% ของยอดรายได้ทั้งหมด และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% • ฝ่ายซ่อมบำรุง: 1% ของยอดรายได้ทั้งหมด และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมอาคาร: 1% ของรายได้สุทธิ • ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง: 1% ของรายได้สุทธิ 	<ul style="list-style-type: none"> • ฝ่ายบริหารงานทั่วไป: 6% ของรายได้ทั้งหมด • ฝ่ายการตลาด: 5% ของยอดรายได้ทั้งหมด • ฝ่ายซ่อมบำรุง: 4% ของยอดรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายคงที่	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าประกันภัย: 0.02% ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ • ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน: 0.4% รายได้ห้องพัก • เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (reserve for replacement): 3.00% ของรายได้สุทธิ 	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าประกันภัย: 31,000 บาท/ปี และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้น 1.5% • ค่าภาษีโรงเรือน: 12.5% ของรายได้ห้องพักโดยคิดอัตราค่าห้องพักที่ 2,000 บาท และคิดภาษีที่ 8% • ค่าใช้จ่ายตั้งสำรองในการซ่อมบำรุง: 4% ของรายได้ทั้งหมด • ค่าใช้จ่ายในการขาย: 1.5%
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ปีที่ 1 - 2: 3% ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 3.5%	ผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก IUD ว่าเมื่อทรัสต์เข้าลงทุน SPM จะเป็นผู้เช่าหลัก จะไม่มีการจ้าง Hotel Chain จึงไม่มีค่า Management fee และ Incentive fee
ค่าตอบแทนการบริหาร ตามสัญญาบริหาร วันที่ 22 กันยายน 2559	ผลตอบแทน(%) กรณี 1 : $GOP/TGR < 20\%$: 5% กรณี 2 : $20\% \leq GOP/TGR < 30\%$: 6% กรณี 3 : $30\% \leq GOP/TGR < 40\%$: 7% กรณี 4 : $40\% \leq GOP/TGR$: 8%	
อัตราคิดลด/ อัตราผลตอบแทน		
อัตราผลตอบแทน (Capitalization)	7%	7%

ประเภททรัพย์สิน	บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%	10%

ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	517.04
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	513.00

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level) อยู่ในช่วง 513.00 – 517.04 ล้านบาท

2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (REIT Level)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของรายได้กองทรัสต์ SRIPANWA	
ระยะเวลาประมาณการ	14 ปี 7 เดือน 11 วัน	
	20 ธันวาคม 2561 - 31 กรกฎาคม 2576	
รวมค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับ (ล้านบาท)	536.97	536.97
รวมค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับ (ล้านบาท)	19.18	13.99
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	-	12.08
อัตราผลตอบแทน (Capitalization)	7.33%	7%
อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%	9%

ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	496.29
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	509.00

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินตามค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับ (REIT Level) อยู่ในช่วง 496.29 – 509.00 ล้านบาท

3.1.3 วิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยแบ่งออกเป็น 2 วิธีย่อย ดังนี้

1. การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระที่โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน สามารถสร้างได้เป็นระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2576 ตามอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และมูลค่ากระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ แล้วคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

รายได้

รายได้หลักของโรงแรมประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น ๆ สมมติฐานต่างๆ เป็นดังต่อไปนี้

	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	65%	70%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	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) รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักแบบบีชฟรอนท์ พูลสวีท กราวด์ ฟลอร์ (Beachfront Pool Suite Ground Floor) จำนวน 6 ห้อง ห้องพักแบบบีชฟรอนท์ พูลสวีท (Beachfront Pool Suite) จำนวน 10 ห้อง และห้องพักแบบบีชฟรอนท์ เพนท์เฮาส์ (Beachfront Penthouse) จำนวน 2 ห้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยดังนี้

- **อัตราการเข้าพัก:** ที่ปรึกษาการเงินอิสระประมาณการอัตราการเข้าพักในปี 2562 เท่ากับ ร้อยละ 65 ปี 2563 เท่ากับ ร้อยละ 70 และตั้งแต่ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 72 อ้างอิงจากอัตราเข้าพักในชะอำช่วงปี 2555 – 2560 ซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้น (รายละเอียดใน เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจ

และอุตสาหกรรม) นอกจากนี้ ผู้บริหารโรงแรมฯ ยังมีแผนการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะชาวเกาหลี อเมริกัน อังกฤษ ไต้หวัน และนักท่องเที่ยวแถบสแกนดิเนเวีย ให้เข้าพักระยะยาวในช่วงวันธรรมดาอีกด้วย

- **ราคาห้องพักเฉลี่ย:** ปี 2561 ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมบามา บีชคลับ ซะอ่า – หัวหิน เท่ากับประมาณ 8,798 บาท ซึ่งเป็นปีแรกที่เริ่มเปิดดำเนินการ ฝ่ายบริหารของโรงแรมจึงกำหนดราคาห้องพักแบบมีส่วนลดเพื่อดึงดูดลูกค้า ในปี 2562 ผู้บริหารโรงแรม มีแผนปรับราคาห้องพักขึ้นเป็นประมาณ 10,086 บาท และปี 2563 ปรับราคาเป็นประมาณ 10,509 บาท และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป คาดว่าจะปรับเพิ่มร้อยละ 4 ต่อปี ตามค่าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายต่อวันของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์

2) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประกอบด้วย รายได้ค่าอาหารเช้า รายได้ค่าอาหารกลางวันและอาหารเย็น และรายได้จากการจัดงาน ที่ปรึกษาการเงินอิสระประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มแต่ละประเภทดังนี้

- **รายได้ค่าอาหารเช้า:** ประมาณการร้อยละ 18.53 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในปี 2561
- **รายได้ค่าอาหารกลางวันและอาหารเย็น:** ประมาณการร้อยละ 41.74 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในปี 2561
- **รายได้จากการจัดงาน:** ประมาณการให้โรงแรม มีการจัดงานเฉลี่ย 1 ครั้งต่อเดือน รายได้ 500,000 บาทต่อครั้ง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของโรงแรม ทั้งนี้รายได้จากการจัดงานจะรวมถึงการจัดงานที่บ้านโชค ซึ่งโรงแรมได้ทำสัญญาเช่าบ้านโชคเป็นเวลา 15 ปี เพื่อรองรับการจัดงานเลี้ยงขนาดใหญ่ สามารถรองรับแขกได้ประมาณ 300 คน โดยผู้บริหารของโรงแรม ประมาณการว่ารายได้จากการจัดงานจะมีสัดส่วนจากบ้านโชคร้อยละ 50 ของรายได้จากการจัดงานทั้งหมด

3) รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จากค่าเดินทาง ค่าโทรศัพท์ และค่าจัดกิจกรรมให้ลูกค้า ซึ่งประมาณการร้อยละ 7.05 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในปี 2561

ต้นทุนขายและบริการ

ประมาณการเป็นสัดส่วนต่อรายได้ อ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในโรงแรม

ต้นทุนขายและบริการ	สมมติฐาน
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 31.62 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนรายได้อื่น	ร้อยละ 5.71 ของรายได้อื่น
ต้นทุนพนักงาน	ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี
ต้นทุนอื่นสำหรับรายได้ค่าห้องพัก (ประกอบด้วยค่าซักรีด ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าของอภินันทนาการ complementary)	ร้อยละ 22 ของรายได้ค่าห้องพัก (ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป โรงแรมฯ จะตั้งหน่วยงานควบคุมการใช้พลังงาน ส่งผลให้ต้นทุนมีแนวโน้มลดลงจากปี 2561)
ต้นทุนอื่นสำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ประกอบด้วยค่าน้ำค่าไฟของส่วนทำอาหาร ค่าเช่าบ้านโชค ค่าจ้างนักร้องในการสนทนาการ)	ร้อยละ 22 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มหลังหักรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากบ้านโชค (ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป ผู้บริหารโรงแรมฯ คาดว่า ด้วยปริมาณการสั่งซื้อวัตถุดิบที่มีปริมาณเพิ่มขึ้น จะทำให้โรงแรมฯ สามารถเจรจาต่อรองกับผู้ค้า (Suppliers) ได้ ทำให้โรงแรมสามารถควบคุมต้นทุนให้ลดลงจากปี 2561 ได้)
ต้นทุนอื่นสำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากบ้านโชค	ร้อยละ 15 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากบ้านโชค (โรงแรมจะแบ่งรายได้ร้อยละ 15 ให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านโชค)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหารงานทั่วไป ฝ่ายบุคคล ฝ่ายขายและการตลาด และฝ่ายซ่อมบำรุง	เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ตามนโยบายของฝ่ายบริหารของโรงแรม
ค่าใช้จ่ายอื่น (ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมจากรถนาคร ค่าเดินทางไปสำนักงานใหญ่ ค่ารถป.ก. ค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าโปรโมตโรงแรมจากช่องทางออนไลน์และออนไลน์)	ร้อยละ 16.12 ของรายได้ทั้งหมด ตามค่าเฉลี่ยปี 2561 และแผนการควบคุมค่าใช้จ่ายของผู้บริหารโรงแรมฯ ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดมีแนวโน้มลดลงเนื่องจากการทำการตลาดร่วมกับโรงแรมอื่นในเครือของศรีพินา ค่าใช้จ่ายฝ่ายซ่อมบำรุงมีแนวโน้มลดลงจากการลดการใช้บริการช่างซ่อมบำรุงจากภายนอก (outsourcing)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าห้องพัก
เบี้ยประกัน	70,800 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 2.74 ต่อปี ตามอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สิน 14 ปี ตั้งแต่ปี 2563 – 2576

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยคำนวณตามโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA หลังเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังนี้

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

K_e	=	ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
K_d	=	ต้นทุนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น
D	=	มูลค่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.22 (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2561) ซึ่งมีความสอดคล้องกับระยะเวลาประมาณการ 15 ปี

Beta (β) ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และการเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ระยะเวลา 3 ปี เท่ากับ 0.404 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2561)

Market Risk (R_m) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาประมาณการ 15 ปี เท่ากับร้อยละ 16.35 ต่อปี

รายละเอียดของปัจจัย และสมมติฐานในการคำนวณ สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk Free Rate (R_f)	ร้อยละ 3.22
Market Return (R_m)	ร้อยละ 16.35
Beta	0.404
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e)	ร้อยละ 8.53
ต้นทุนของหนี้สิน (K_d)	ร้อยละ 4.27
สัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม (W_e) ¹	ร้อยละ 75
สัดส่วนของหนี้สินต่อเงินทุนรวม (W_d) ¹	ร้อยละ 25
WACC	ร้อยละ 7.50

หมายเหตุ: ¹อ้างอิงโครงสร้างทางการเงินเป้าหมายของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่รวมเงินกู้เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

จากสมมติฐานข้างต้น จะได้ WACC เท่ากับร้อยละ 7.50 ซึ่งจะนำไปใช้เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระในอนาคตที่โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน สามารถสร้างได้เป็นระยะเวลา 15 ปี และมูลค่ากระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ

จากข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้น จะสามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level) ได้เท่ากับ 560.98 ล้านบาท

2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (REIT Level)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2576 และมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิหลังระยะเวลาประมาณการ แล้วคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

รายได้

กองทรัสต์ SRIPANWA จะเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเช่าทำสัญญาในวันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจะจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) รวมเป็น 14 ปี 7 เดือน โดยมีรายละเอียดค่าเช่า ดังนี้

• ค่าเช่าคองที่

ปีที่	ค่าเช่าคองที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1 (2562)	17,506,452
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	30,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000

• ค่าเช่าแปรผัน

ตั้งแต่ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันโดยคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = \text{ร้อยละ } 30 * (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$$

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายได้ค่าเช่าห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) [ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจาก ค่าอาหาร รายได้ค่างานจัดเลี้ยงที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ในโครงการโรงแรม และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบ ระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคองที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี๋ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ค = ค่าเช่าคองที่ตามที่กำหนดในสัญญา

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มกองทรัสต์ SRIPANWA หลังจากเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 2
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 2
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี 400,000 บาท ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 300,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 300,000 บาท
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	413,150 บาท

อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดสุทธิหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 3.06 ต่อปี ตามอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับความจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลา 14 ปี ตั้งแต่ปี 2563 – 2576

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ร้อยละ 7.50 เท่ากับการประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level)

จากข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้น จะสามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับความจากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (REIT Level) ได้เท่ากับ 572.75 ล้านบาท

สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

วิธีประเมิน	วิธีประเมินย่อย	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าตามบัญชี		360.56
ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level)	513.00 – 517.04
	การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level)	496.29 – 509.00
ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	การประเมินมูลค่าตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level)	560.98
	การประเมินมูลค่าตามกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level)	572.75

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **วิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม** เนื่องจากพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว สำหรับ**วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่เหมาะสมด้วยเหตุผลดังนี้

วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สิน โดยกำหนดสมมติฐานอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่เหมาะสม เช่น ทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมในอดีต และข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นต้น

วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สิน โดยวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลอุตสาหกรรม ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของโครงการโรงแรม และกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อให้ทราบถึงแผนการดำเนินงานของโครงการโรงแรม และกองทรัสต์ SRIPANWA ในอนาคต

จากการพิจารณาข้างต้น ช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ระหว่าง 513.00 – 560.98 ล้านบาท (Asset Level) และ อยู่ระหว่าง 496.29 – 572.75 ล้านบาท (REIT Level) ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 550 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเป็นราคาที่เหมาะสม**

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดกับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของอัตราดอกเบี้ย และราคาห้องพักเฉลี่ยจากกรณีฐาน

ผลของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะเป็นไปตามที่แสดงด้านล่าง

- การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level) (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินตามกระแสเงินสดสุทธิจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level) (ล้านบาท)
5%	672.16	578.00
0%	560.98	572.75
-5%	467.06	572.75

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น หากอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงในช่วงร้อยละติดลบ 5 ถึง ร้อยละ 5 จากกรณีฐาน จะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในช่วง 467.06 – 672.16 ล้านบาท (Asset Level) และ 572.75 – 578.00 ล้านบาท (REIT Level)

- การเปลี่ยนแปลงราคาห้องพักเฉลี่ย

เปลี่ยนแปลงราคาห้องพักเฉลี่ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินตามการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Level) (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินตามกระแสเงินสดสุทธิจากการทำสัญญาเช่า (REIT Level) (ล้านบาท)
5%	607.33	572.75
0%	560.98	572.75
-5%	514.66	572.75

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น หากราคาห้องพักเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงในช่วงร้อยละติดลบ 5 ถึง ร้อยละ 5 จากกรณีฐาน จะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Asset Level) อยู่ในช่วง 514.66 – 607.33 ล้านบาท และ 572.75 ล้านบาท (REIT Level)

3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติโดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีความสมเหตุสมผล โดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับผลประโยชน์ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อย่างเต็มที่
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีศักยภาพในการเจริญเติบโต
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีสภาพดี
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ
- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ไม่มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมและราคาหน่วยทรัสต์
- ผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการโรงแรม
- ผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องช่วยให้การเจรจาเป็นไปโดยง่าย

สำหรับความเหมาะสมของราคา ช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ระหว่าง 513.00 – 560.98 ล้านบาท (Asset Level) และ อยู่ระหว่าง 496.29 – 572.75 ล้านบาท (REIT Level) ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 550 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงในการทำรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติของส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลในเอกสารทั้งหมดที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้พิจารณาและดุลพินิจในการตัดสินใจลงคะแนนเสียงที่เหมาะสม

ข. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากการกู้ยืมเงินวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ภาระสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งหากผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถือว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ และจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นวงเงินลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นวงเงินลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นวงเงินลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นวงเงินลงทุนเพื่อพิจารณา

1. ลักษณะของรายการ

1.1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีความคัดค้านของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เรียบร้อยแล้ว

1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ภาระสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งหากผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถือว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์

1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

กรณีที่เป็นกรกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์

ผู้ให้กู้ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัท ประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยอาจจะรวมถึงธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)

ผู้กู้ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์กองทรัสต์ SRIPANWA

1.4 ขนาดของรายการ

การกู้ยืมเงินจำนวนรวมไม่เกิน 550 ล้านบาท มีขนาดรายการร้อยละ 16.48 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}} = \frac{550,000,000 \times 100}{3,336,854,166} = \text{ร้อยละ 16.48}$$

การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA

ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องได้รับพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อพิจารณา

1.5 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่มีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยมีเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นตามรายละเอียดใน ก. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อ 1.8 แหล่งที่มาของเงินทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมิได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2. ความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจจะถูกยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ยังมีได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) การเจรจาข้อตกลงเข้าทำรายการเป็นไปอย่างราบรื่น

หากกองทรัสต์ SRIPANWA กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ SRIPANWA จะทำให้การเจรจาเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ีย่อมเป็นไปอย่างราบรื่น และส่งผลให้เกิดผลประโยชน์กับทั้งสองฝ่าย

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่าผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเบื้องต้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่มีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มาเปรียบเทียบ หากกองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำรายการดังกล่าว เงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จะต้องไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบถามโดยผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

2.3 ความเสี่ยงต่อการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลตรวจสอบการบริหารของทรัสต์ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และในอนาคตมีประเด็นขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และเจ้าหนี้ ทรัสต์อาจไม่มีความเป็นกลางในการเจรจาระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับเจ้าหนี้ได้

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเสี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่องหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

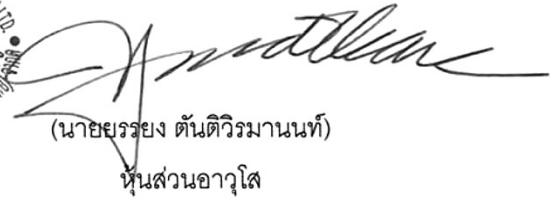
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกันสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยอาจเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล หากเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน รวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์ และไม่ด้อยไปกว่ากับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์อื่น (ตามรายละเอียด ข้อ 1.5 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเงิน)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ด้วยความเคารพอย่างสูง

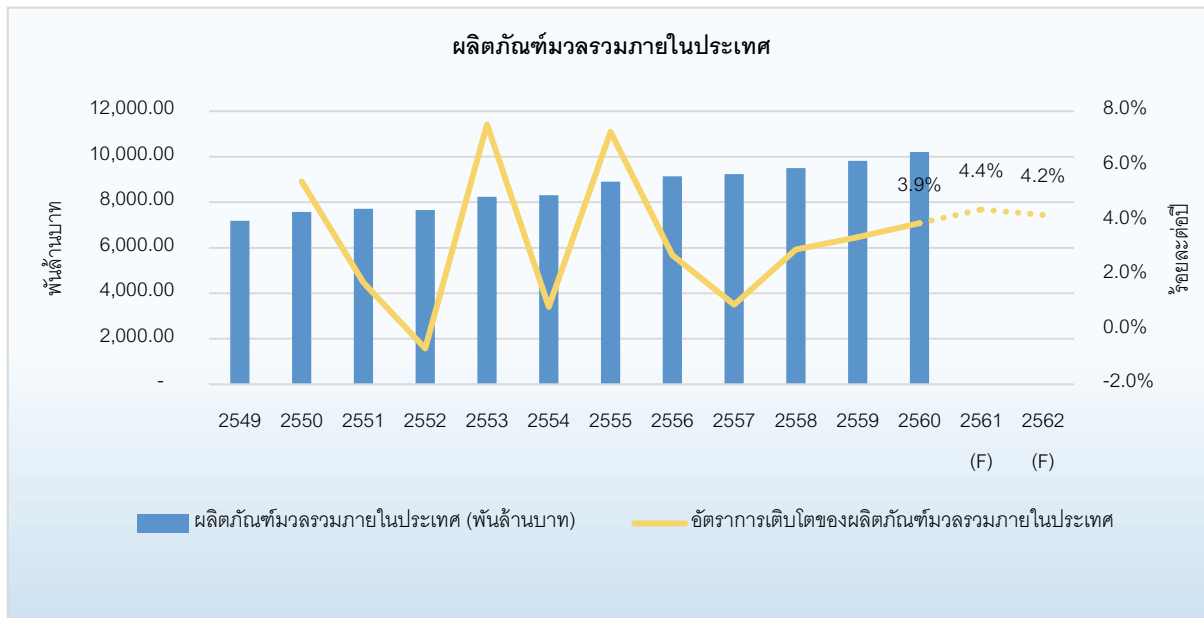



(นายยรรยง ตันติวิрманนท์)
หุ้นส่วนอาวุโส
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตรภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ



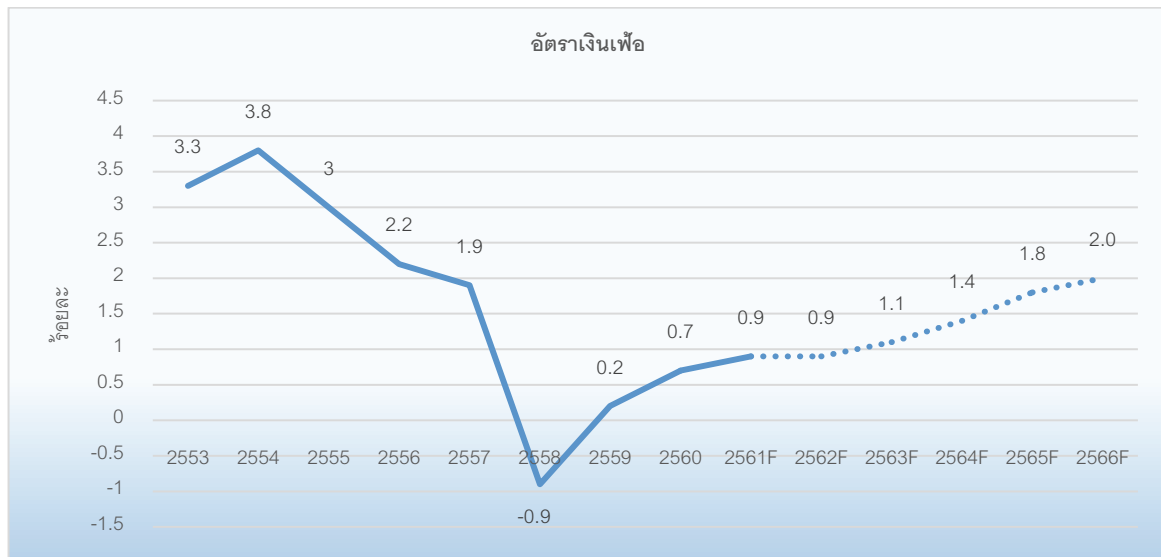
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2561

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.6 เทียบกับการขยายตัว ร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 1.0 จากไตรมาสแรกของปี 2561 ในไตรมาสที่สอง ปี 2561 มีการขยายตัวของหลายภาคส่วน ได้แก่ มูลค่าการส่งออกสินค้าซึ่งขยายตัวร้อยละ 12.3 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ รวมไปถึงภาคการเกษตรกลับมาขยายตัวร้อยละ 10.4 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 1.3 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในไตรมาสแรกปี 2561 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.2 ของ GDP ลดลงจากร้อยละ 11.6 ของ GDP ในไตรมาสแรกปี 2561 ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“NESDB”) คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะเติบโตในร้อยละ 4.2 ถึงร้อยละ 4.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกและภาคการผลิตสำคัญๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดี
- 2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในเกณฑ์ดีและเพิ่มขึ้น
- 3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน
- 4) การปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ

NESDB คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 10.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.1 และร้อยละ 4.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 8.4 ของ GDP (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2561)

2. อัตราเงินเฟ้อ

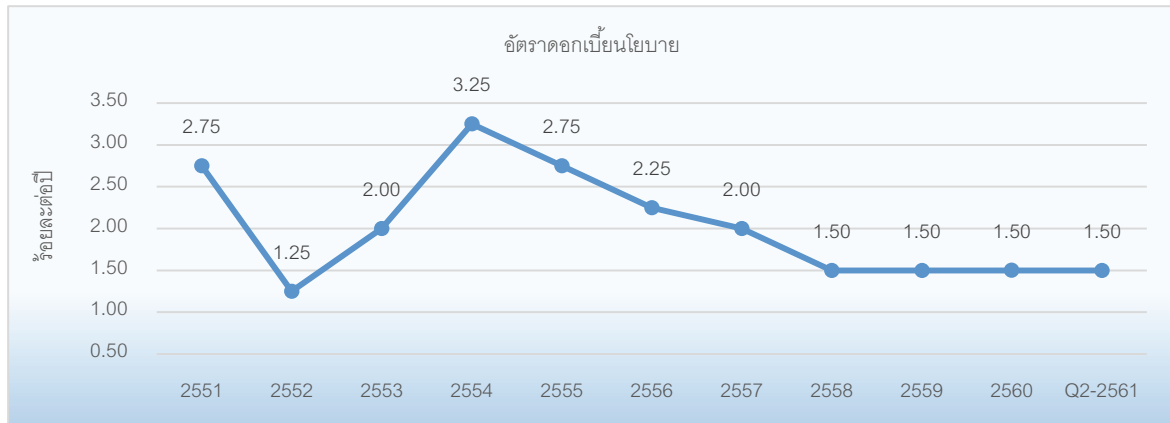


ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2561

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในไตรมาสที่สองของปี 2561 อยู่ที่เฉลี่ย 1.3 เติบโตจากร้อยละ 0.6 ในไตรมาสแรกของปี 2561 ตามการขยายตัวของทั้งหมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์และหมวดที่มีใช้อาหารและเครื่องดื่ม โดยอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 0.8 เทียบกับร้อยละ 0.6 ในไตรมาสแรกของปี 2561 ในปี 2561 มีการคาดการณ์ว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.7 ปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 0.7 ในปี 2560 ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และแนวโน้มต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น

กองทุนการเงินระหว่างประเทศคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 2.0 ตั้งแต่ปี 2562 – 2566

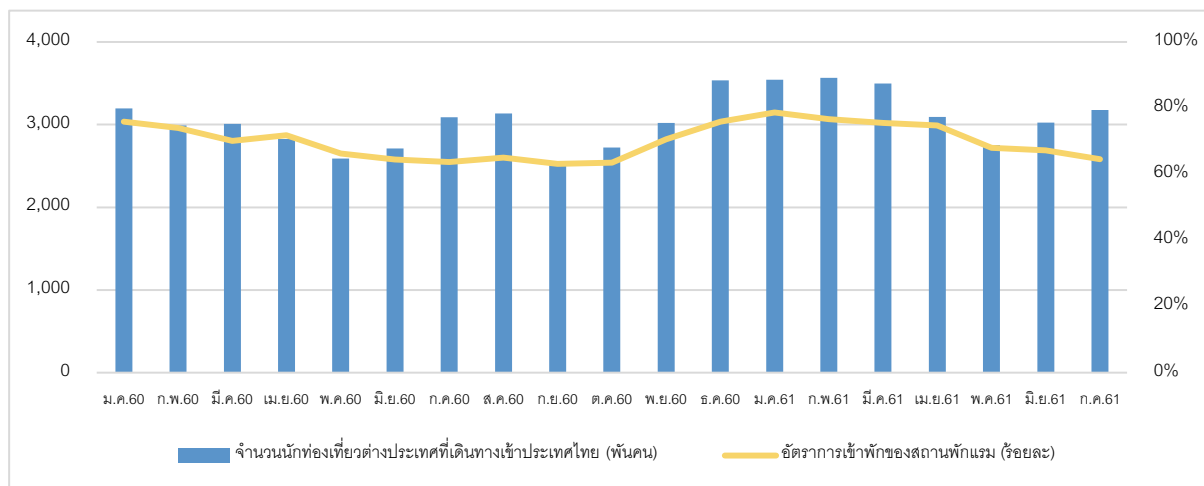
3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในไตรมาสที่สองปี 2561 อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังถูกกำหนดที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี คงตัวหลังจากที่ถูกปรับลดลงตั้งแต่ปี 2554 เนื่องจากนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายในระดับปัจจุบันมีส่วนช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจและเอื้อให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปกลับเข้าสู่เป้าหมายได้ อ้างอิงถึงผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (“คณะกรรมการ”) เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2561 คณะกรรมการฯ มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยคณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง เป็นผลมาจากแรงส่งจากภาคต่างประเทศและอุปสงค์ในประเทศที่ทยอยปรับตัวดีขึ้น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 19 กันยายน 2561)

4. อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

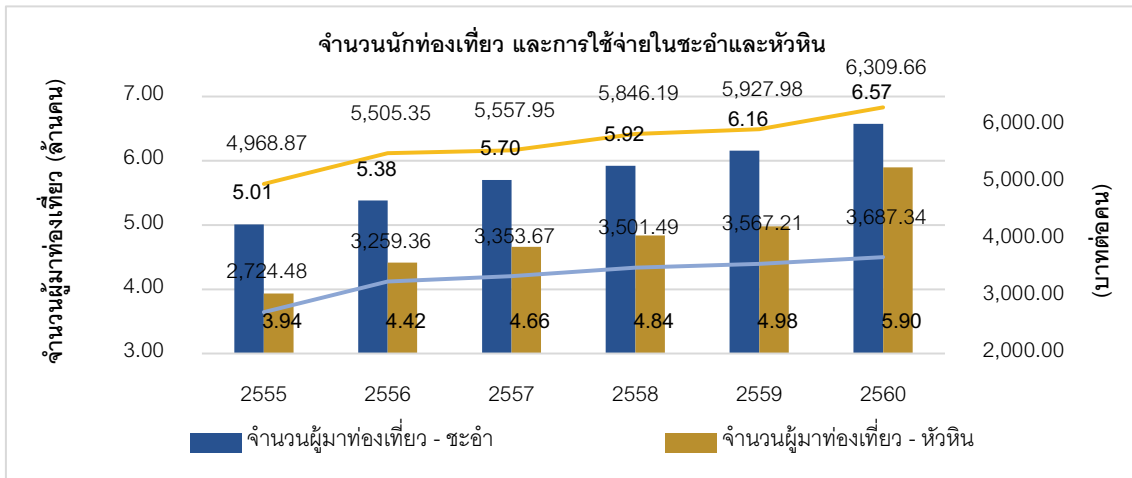


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 การท่องเที่ยวขยายตัวดีในเกือบทุกภูมิภาคสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยที่เพิ่มขึ้น ตามนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวในจังหวัดเมืองรองของภาครัฐ สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตต่อเนื่องโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน สะท้อนจากยอดจองที่พักและรถบัสด่วนหน้าจากบริษัททัวร์จีน นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวชาติอื่นๆ เติบโตต่อเนื่อง อาทิ รัสเซียและอินเดีย ส่วนหนึ่งเกิดจากการเปิดเส้นทางบินตรงจากหลายประเทศมาไทยเพิ่มขึ้น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยตั้งเป้าหมายรายได้ภาคท่องเที่ยวไทยปี 2562 ไว้ที่ 3.41 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 แบ่งเป็นตลาดต่างประเทศ 2.29 ล้านล้านบาท และตลาดในประเทศวางเป้าหมายรายได้ 1.12 ล้านล้านบาท อีกทั้ง ได้ตั้งเป้าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2562 ไว้ที่ 40.9 ล้านคน สูงกว่าเป้าหมายปีที่ตั้งไว้ประมาณ 37 ล้านคน และนักท่องเที่ยวชาวไทย 169 ล้านคน เติบโตจากฐานปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะปิดที่ 160 ล้านคน (ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ www.prachachat.net/tourism/news-185736 วันที่ 5 กรกฎาคม 2561)

5. อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในชะอำ และหัวหิน

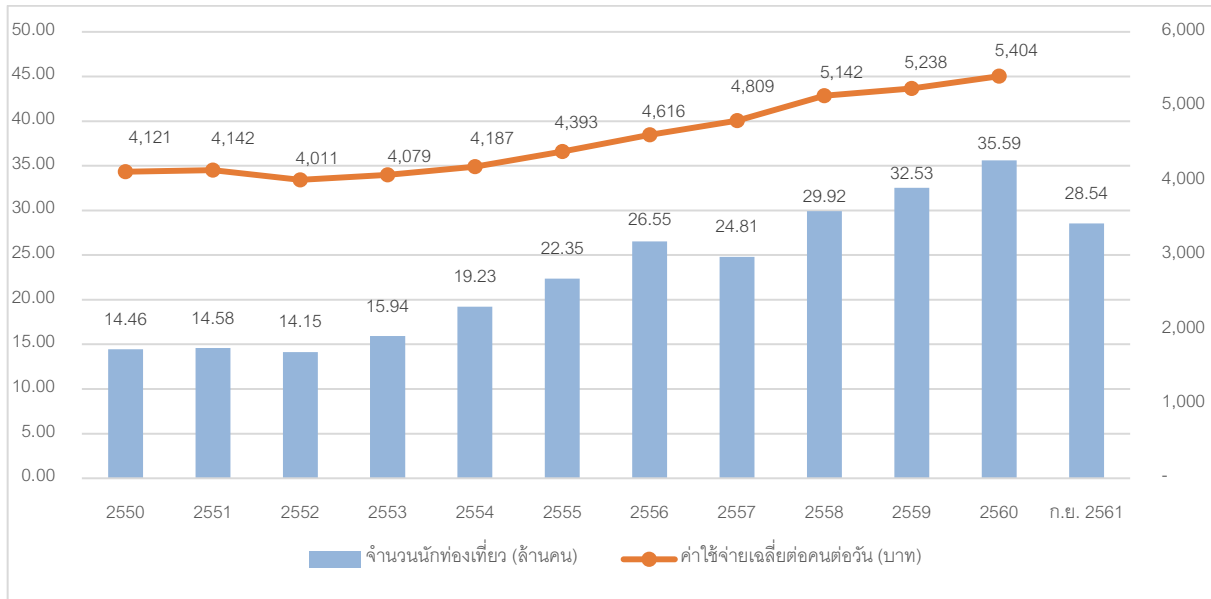


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จำนวนผู้มาท่องเที่ยวในชะอำปี 2560 มีจำนวน 6.57 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 0.41 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.75 ซึ่งการเติบโตของนักท่องเที่ยวชะอำในอดีตเฉลี่ยตั้งแต่ ปี 2555 จนถึง 2560 ร้อยละ 5.58 ในส่วนของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่อคนในปี 2560 มีจำนวน 3,687.34 บาทต่อคน เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 120.13 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.37 โดยมีการเติบโตของการใช้จ่ายต่อคนในอดีตเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปี 2560 ร้อยละ 6.24

จำนวนผู้มาท่องเที่ยวในหัวหิน ปี 2560 มีจำนวน 5.90 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 0.92 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.38 ซึ่งการเติบโตของนักท่องเที่ยวหัวหินในอดีตเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 จนถึง 2560 ร้อยละ 8.41 ในส่วนของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่อคนในปี 2560 มีจำนวน 6,309.66 บาทต่อคน เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 381.68 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.44 โดยมีการเติบโตของการใช้จ่ายต่อคนในอดีตเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปี 2560 ร้อยละ 4.89

6. ธุรกิจโรงแรมที่พัก

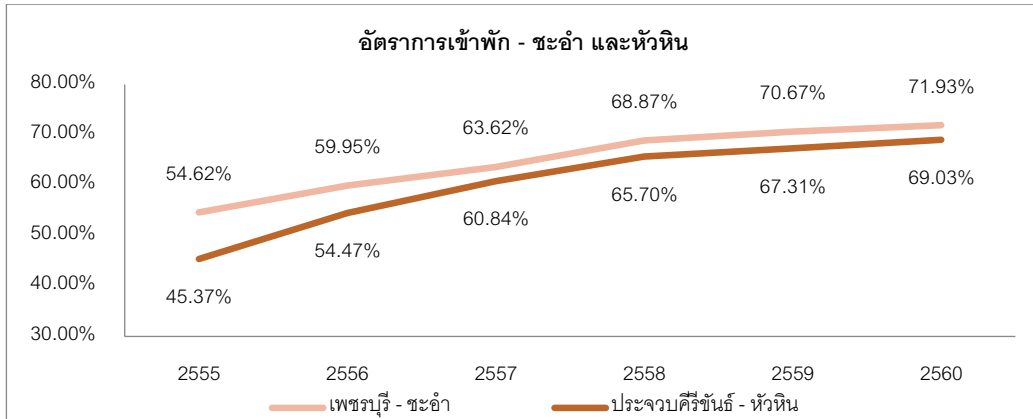


ที่มา: กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2561

ธุรกิจโรงแรมที่พักมีการขยายตัวในเกณฑ์สูงสอดคล้องกับจำนวนและรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่เป็นแหล่งต้นทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ และการขยายตัวของการท่องเที่ยวในประเทศ จากกราฟด้านบน สังเกตได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2552 - 2559 ยกเว้นปี 2557 ที่เกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่พักเห็นว่า แม้ภาวะการท่องเที่ยวจะดีต่อเนื่อง แต่การแข่งขันของธุรกิจที่พักแรมรุนแรงขึ้นในทุกภูมิภาค ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคา ที่ทำให้รายได้และกำไรของธุรกิจลดลง อีกทั้งลูกค้าสามารถเลือกใช้บริการอื่นได้มาก จึงทำให้ระยะเวลาการจองที่พักล่วงหน้า สั้นลงเป็นไม่ถึง 1 เดือน ซึ่งกระทบต่อการบริหารจัดการมากขึ้น ธุรกิจหลายรายจึงปรับกลยุทธ์โดยเน้นลูกค้ากลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) มากขึ้น เพราะสามารถทำรายได้ดีกว่าและบริหารจัดการได้ง่ายขึ้น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

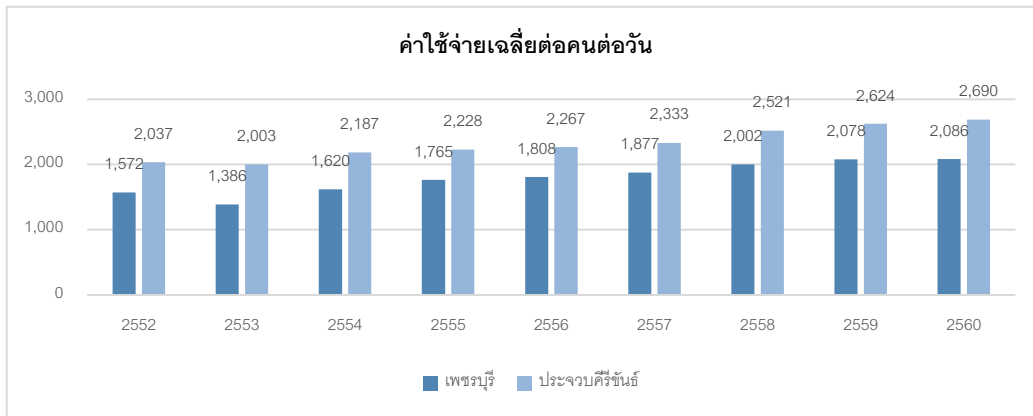
ปี 2561 ศูนย์วิจัยกสิกร คาดว่ามูลค่าตลาดธุรกิจโรงแรมน่าจะอยู่ที่ 600,000 – 615,000 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 4.5 – 7.1 ล้านบาท จากปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 574,000 ล้านบาท

7. อุตสาหกรรมโรงแรมในเขตพื้นที่ชะอำ และหัวหิน



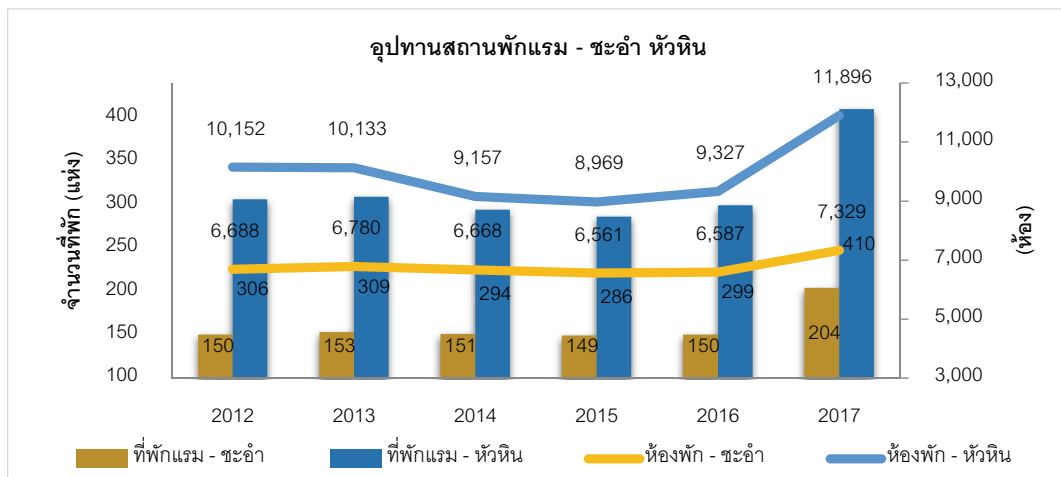
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยสำหรับโรงแรมในชะอำและหัวหิน เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในทิศทางเดียวกัน โดยตั้งแต่ปี 2555 จนถึง 2560 ค่าเฉลี่ยของการเติบโตเท่ากับร้อยละ 5.66 และ 8.76 ตามลำดับ ในปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในชะอำเท่ากับร้อยละ 71.93 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 1.26 และในหัวหินเท่ากับร้อยละ 69.03 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 1.72



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ปี 2560 ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์เท่ากับ 2,086 และ 2,690 บาทต่อคนต่อวัน ตามลำดับ ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4 ตั้งแต่ปี 2552 – 2560



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในปี 2560 จำนวนสถานพักแรมในเขตพื้นที่ ชะอำ และหัวหิน มีจำนวน 204 และ 410 แห่ง ตามลำดับ โดยทั้งสองพื้นที่มีจำนวนสถานพักแรมเพิ่มขึ้นค่อนข้างชัดเจนจากช่วง 5 ปีก่อนหน้า สำหรับพื้นที่ชะอำเพิ่มขึ้น 54 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 36.00 และเขตพื้นที่หัวหิน เพิ่มขึ้น 111 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 37.12 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ในปี 2560 ของเขตพื้นที่ชะอำ เท่ากับ 7,329 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 742 หรือคิดเป็นร้อยละ 11.26 และในเขตพื้นที่หัวหิน มีจำนวนห้องพักเท่ากับ 11,896 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 2,569 ห้อง หรือคิดเป็นร้อยละ 27.54

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินวา

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก คือ โครงการโรงแรมศรีพินวาส่วนที่ 1 จำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ห้องพัก โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา และในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมศรีพินวาส่วนที่ 2 จำนวน 30 ห้องพัก และบ้านพักแบบวิลล่า X29 1 หลัง โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา

2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2561

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	สำนักงานประกันสังคม	69,814,415	25.02
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	56,895,457	20.39
3	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	27,906,352	10.00
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,086,300	3.26
5	บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
6	นางเจดีย์ ชลสรานนท์	2,000,000	0.72
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,858,400	0.67
8	น.ส.สกาว ร่วมสุข	1,541,300	0.55
9	นางนวลจันทร์ ตีระสงกรานต์	1,500,000	0.54
10	นายสุทธิชัย สินธวานุชิต	1,450,640	0.52
11	นางสุรางค์ สุทธิจิตรานนท์	1,400,000	0.50
12	นายนพดล ตันศลารักษ์	1,400,000	0.50
13	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	101,401,867	36.34
รวม		279,064,000	100.00

ที่มา: www.settrade.com

3. ผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ชาญอสิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)
ที่อยู่	เลขที่ 2922/155 - 156 อาคารชาญอสิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
เว็บไซต์	www.cireit.com

ที่มา: CIRM

3.2 รายชื่อกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ อิศสระ	ประธานกรรมการ (ผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายไพโรจน์ ลัญจนดี	กรรมการอิสระ
3	นางวิไล อินทกุล	กรรมการ (กรรมการมีอำนาจลงนาม)

ที่มา: CIRM

3.3 รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการบริหารสินทรัพย์
2	นางสาวสุนาวา วรชุน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และ นักลงทุนสัมพันธ์
3	นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ
4	นายนรากร บุญบำรุง	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติ

ที่มา: CIRM

4. ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

4.1 โครงการโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 1

รายการ	2559	2560	ก.ย. 2561
ห้องพักพูลวิลล่า			
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	38	38	38
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	52%	63%	65%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	23,965	21,665	22,137
ห้องพักพูลสวีท			
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	7	7	7
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	66%	79%	74%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	13,685	12,229	12,495

ที่มา: CIRM

4.2 โครงการโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29

รายการ	2559	2560	ก.ย. 2561
ห้องพักเพนท์เฮาส์			
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	10	10	10
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	32%	56%	62%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	16,600	16,212	15,619
ห้องพักพูลสวีท			
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	20	20	20
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	47%	70%	77%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	10,604	10,212	10,137
บ้านพักตากอากาศ X29			
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)		1	1
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)		15%	40%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)		71,605	81,104

ที่มา: CIRM

5. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ 30 กันยายน 2561 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 59	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	31 ธ.ค. 60	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	เปลี่ยนแปลง		30 ก.ย. 61	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
					จำนวน	%		
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	3,445.04	95.64%	3,482.00	94.85%	36.96	1.07%	3,571.74	94.30%
เงินฝากธนาคาร	33.56	0.93%	30.40	0.83%	(3.16)	(9.41%)	42.98	1.13%
ลูกหนี้ค่าเช่า	107.99	3.00%	144.37	3.93%	36.38	33.69%	159.22	4.20%
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การเช่ารถตัดบัญชี	14.86	0.41%	13.58	0.37%	(1.28)	(8.63%)	12.62	0.33%
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	0.46	0.01%	0.76	0.02%	0.31	67.25%	1.25	0.03%
สินทรัพย์อื่น	-	0.00%	0.00	0.00%	0.00	N/A	0.02	0.00%
รวมสินทรัพย์	3,601.91	100.00%	3,671.12	100.00%	69.21	1.92%	3,787.82	100.00%
หนี้สิน								
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1.84	0.05%	8.34	0.23%	6.50	354.20%	3.37	0.09%
เงินกู้ยืมระยะยาว	446.42	12.39%	447.08	12.18%	0.66	0.15%	447.59	11.82%
รวมหนี้สิน	448.26	12.44%	455.41	12.41%	7.16	1.60%	450.96	11.91%
สินทรัพย์สุทธิ								
ทุนจดทะเบียน	3,156.80	87.64%	3,097.72	84.38%	(59.08)	(1.87%)	3,097.72	81.78%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์	3,156.80	87.64%	3,097.72	84.38%	(59.08)	(1.87%)	3,097.72	81.78%
กำไรสะสม	6.91	0.19%	128.04	3.49%	121.13	1753.29%	249.19	6.58%

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 59	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	31 ธ.ค. 60	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	เปลี่ยนแปลง		30 ก.ย. 61	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
					จำนวน	%		
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10.05)	(0.28%)	(10.05)	(0.27%)	-	-	(10.05)	(0.27%)
สินทรัพย์สุทธิ	3,153.66	87.56%	3,215.71	87.59%	62.05	1.97%	3,336.85	88.09%
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	3,601.91	100.00%	3,671.12	100.00%	69.21	1.92%	3,787.82	100.00%

หมายเหตุ: ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2560 ได้มีการลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากเดิม 3,156.80 ล้านบาท (หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท) เป็น 3,097.70 ล้านบาท (จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท)

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 59	ร้อยละต่อ รายได้	31 ธ.ค. 60	ร้อยละต่อ รายได้	30 ก.ย. 61	ร้อยละต่อ รายได้
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	8.52	97.79%	277.99	99.94%	207.68	99.92%
รายได้ดอกเบี้ย	0.19	2.21%	0.16	0.06%	0.17	0.08%
รวมรายได้	8.71	100.00%	278.15	100.00%	207.85	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	0.32	3.64%	8.74	3.14%	6.60	3.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.34	3.90%	8.74	3.14%	6.60	3.17%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.10	1.10%	1.27	0.46%	0.94	0.45%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.40	4.59%	0.61	0.22%	0.66	0.32%
ดอกเบี้ยจ่าย	0.61	6.96%	19.99	7.19%	14.90	7.17%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.04	0.49%	3.06	1.10%	2.33	1.12%
รวมค่าใช้จ่าย	1.80	20.68%	42.39	15.24%	32.03	15.41%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6.91	79.32%	235.76	84.76%	175.82	84.59%
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	2.97	1.07%	89.74	43.18%
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	0.00%	2.97	1.07%	89.74	43.18%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	6.91	79.32%	238.73	85.83%	265.56	127.77%

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,671 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.92 โดยมีรายการสำคัญดังนี้ ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,482 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.07 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วย วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 144 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.69 เป็นลูกหนี้จากการเช่า จำนวน 68 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บชำระ จำนวน 76 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ SRIPANWA มีสินทรัพย์รวม 3,787.82 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,572 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.30 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 455 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.6 โดยมีรายการสำคัญคือ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.83 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2561 และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดัตบัญญัติ จำนวน 447 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.17 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากจากกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ SRIPANWA มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 450.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.91 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 447.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของสินทรัพย์รวม และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 3.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.09 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,215 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.97 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.5232 บาท เพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.3008

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ SRIPANWA มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,336.85 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,097.72 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 249.19 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 121.14 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 278.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 269.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3093.63 เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์มีการดำเนินงานรวมจำนวน 26 วัน ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 277.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุน รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.16 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายจำนวน 42 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 17 ล้านบาท ทำให้มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ณ ปี 2560 เป็นจำนวน 235 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 228 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3,312.39 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 238 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อนเป็นจำนวน 231 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3355.41 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2559 ทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับจำนวน 3,482 ล้านบาท

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้รวมจำนวน 207.85 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าจำนวน 207.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.92 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวม 32.03 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 14.90 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 6.60 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 6.60 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 175.82 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ดำเนินธุรกิจหลักการประกอบกิจการโรงแรม โดยมี CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาฎยอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 30 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นจำนวน 3,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท

2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 27 เมษายน 2561

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ชาฎยอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,999,998	100.0
2	คุณวรสิทธิ์ อิสสระ	1	0.0
3	คุณดิฐวัฒน์ อิสสระ	1	0.0
รวม		3,000,000	100.0

ที่มา: CIRM

3. คณะกรรมการ ณ มิถุนายน 2561

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	คุณสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการบริษัท
2	คุณวรสิทธิ์ อิสสระ	กรรมการบริษัท
3	คุณดิฐวัฒน์ อิสสระ	กรรมการบริษัท
4	คุณธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการบริษัท

ที่มา: CIRM

4. ฐานะทางการเงิน

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 58	% ต่อ สินทรัพย์ รวม	31 ธ.ค. 59	% ต่อ สินทรัพย์รวม	31 ธ.ค. 60	% ต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.21	27.97%	16.59	8.75%	30.49	14.78%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	47.32	23.54%	73.43	38.72%	77.15	37.41%
สินค้าคงเหลือ	21.05	10.47%	27.69	14.60%	28.32	13.73%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.40	3.18%	7.39	3.90%	8.33	4.04%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	130.98	65.17%	125.09	65.97%	144.29	69.97%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 58	% ต่อ สินทรัพย์ รวม	31 ธ.ค. 59	% ต่อ สินทรัพย์รวม	31 ธ.ค. 60	% ต่อ สินทรัพย์ รวม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถ ตัดบัญชี	8.08	4.02%	7.43	3.92%	6.79	3.29%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	18.45	9.18%	5.64	8.25%	13.23	6.42%
อาคารและอุปกรณ์	42.28	21.04%	40.38	21.30%	40.55	19.66%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.20	0.60%	1.08	0.57%	1.37	0.66%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	70.01	34.83%	64.53	34.03%	61.94	30.03%
รวมสินทรัพย์	200.99	100.00%	189.62	100.00%	206.23	100.00%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42.28	21.04%	42.23	22.27%	68.32	33.13%
ค่าเช่าค้างจ่าย	47.13	23.45%	68.06	35.89%	101.99	49.45%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	79.64	39.62%	107.56	56.73%	101.55	49.24%
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	3.40	1.69%	3.27	1.72%	1.33	0.64%
เงินมัดจำรับค่าห้องพักจากลูกค้า	58.12	28.92%	45.82	24.16%	56.32	27.31%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.77	6.35%	15.94	8.41%	14.13	6.85%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	243.34	121.07%	282.88	149.19%	343.64	166.63%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้เข้าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.81	2.39%	1.54	0.81%	0.21	0.10%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ พนักงาน	2.79	1.39%	3.68	1.94%	1.98	0.96%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7.60	3.78%	5.22	2.75%	2.19	1.06%
รวมหนี้สิน	250.94	124.85%	288.10	151.94%	345.83	167.69%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	30.00	14.93%	30.00	15.82%	30.00	14.55%
ขาดทุนสะสม	(79.95)	(39.78%)	(128.48)	(67.76%)	(169.60)	(82.24%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(49.95)	(24.85%)	(98.48)	(51.94%)	(139.60)	(67.69%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	200.99	100.00%	189.62	100.00%	206.23	100.00%

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558	% ต่อ รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559	% ต่อ รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	% ต่อ รายได้
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	432.68	87.55%	432.92	84.61%	541.52	86.69%
รายได้ค่าบริการจัดการ	48.76	9.87%	65.95	12.89%	59.83	9.58%
รายได้อื่น	12.77	2.58%	12.82	2.51%	23.33	3.73%
รวมรายได้	494.21	100.00%	511.69	100.00%	624.68	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ	433.88	87.79%	448.36	87.62%	560.00	89.65%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19.60	3.97%	20.83	4.07%	19.86	3.18%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	73.65	14.90%	90.89	17.76%	85.77	13.73%
รวมค่าใช้จ่าย	527.13	106.66%	560.08	109.46%	665.62	106.55%
กำไร/(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงิน	(32.92)	(6.66%)	(48.39)	(9.46%)	(40.94)	(6.55%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	0.15	0.03%	0.15	0.03%	0.17	0.03%
กำไร/(ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(33.07)	(6.69%)	(48.54)	(9.49%)	(41.11)	(6.58%)

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ศรีพันธ์ว แมเนจเม้นท์ จำกัด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 206.23 ล้านบาท โดยหลักเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 77.15 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์จำนวน 40.55 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 30.49 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือจำนวน 28.32 ล้านบาท

หากเปรียบเทียบระหว่างปี 2559 และปี 2560 พบว่ามีจำนวนสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 16.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.76 รายการหลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 13.90 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 3.72 ล้านบาท และค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลง 2.41 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 345.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 167.69 ของสินทรัพย์รวม รายการหลักประกอบด้วยค่าเช่าค้างจ่ายจำนวน 101.99 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 101.55 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 68.32 ล้านบาท และเงินมัดจำรับค่าห้องพักจากลูกค้าจำนวน 56.32 ล้านบาท

หากเปรียบเทียบระหว่างปี 2559 และปี 2560 พบว่ามีจำนวนหนี้สินเพิ่มขึ้น 57.73 ล้านบาท รายการหลักประกอบด้วย ค่าเช่าค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 33.93 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 26.09 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีส่วนของผู้ถือหุ้นขาดทุนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 139.60 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 30.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 169.60 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2559 จำนวน 41.12 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีรายได้ทั้งสิ้น 624.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 22.08 หรือ 112.99 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมศรีพินวาจำนวน 541.52 ล้านบาท รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 59.83 ล้านบาท และรายได้อื่น 23.33 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายสำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 665.62 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เพียงร้อยละ 18.84 หรือ 105.54 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 19.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 85.77 ล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ SPM มีขาดทุนสุทธิลดลงร้อยละ 6.58 หรือ 41.11 ล้านบาท

เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (“IUD”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ดำเนินธุรกิจหลักการประกอบกิจการโรงแรม โดยมี CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาฎยอิสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 IUD มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 360 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นจำนวน 3,600,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 21 เมษายน 2561

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ชาฎยอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	1,799,996	50.0
2	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	900,000	25.0
3	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	899,997	25.0
4	คุณสงกรานต์ อิสสระ	1	0.0
5	คุณดิฐวัฒน์ อิสสระ	1	0.0
6	คุณวรสิทธิ์ อิสสระ	1	0.0
7	คุณอรพรรณ อรุณรังสิกุล	1	0.0
8	คุณบุญเกียรติ โชควัฒนา	1	0.0
9	คุณสุวรรณา อารีกุล	1	0.0
10	คุณกิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	1	0.0
รวม		3,600,000	100

ที่มา: CIRM

3. รายชื่อคณะกรรมการ ณ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	คุณบุญเกียรติ โชควัฒนา	ประธานกรรมการ
2	คุณสงกรานต์ อิสสระ	รองประธานกรรมการ
3	คุณดิฐวัฒน์ อิสสระ	กรรมการผู้จัดการ
4	คุณบุญชัย โชควัฒนา	กรรมการ
5	คุณวรสิทธิ์ อิสสระ	กรรมการ
6	คุณอรพรรณ อรุณรังสิกุล	กรรมการ
7	คุณยุพธนา คุณารนนท์เจริญ	กรรมการ
8	คุณธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
9	คุณวิชัย วิจิตรธนากุล	กรรมการ
10	คุณทิพาภรณ์ โชควัฒนา	กรรมการ
11	คุณสุวรรณา อารีกุล	กรรมการ
12	คุณศิริวรรณ วงศ์อริยะกวี	กรรมการ
13	คุณกิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	กรรมการ
14	คุณรมิดา รัชเชลล์ มณีเสถียร	กรรมการ

ที่มา: CIRM

เอกสารแนบ 5: ประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรม

หน่วย: ล้านบาท	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
รายได้															
ห้องพัก	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
อาหารและเครื่องดื่ม	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
อื่นๆ	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
รวมรายได้	78.07	87.96	93.66	97.41	101.31	105.63	109.57	113.96	118.51	123.57	128.19	133.31	138.65	144.56	149.96
ต้นทุนขาย															
ห้องพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาหารและเครื่องดื่ม	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
อื่นๆ	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
รวมต้นทุนขาย	10.28	11.48	12.19	12.68	13.18	13.74	14.26	14.83	15.42	16.08	16.68	17.35	18.04	18.81	19.52
ต้นทุนพนักงาน															
ห้องพัก	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
อาหารและเครื่องดื่ม	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
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุนพนักงาน	9.48	9.86	10.25	10.66	11.09	11.53	12.00	12.48	12.97	13.49	14.03	14.60	15.18	15.79	16.42
ต้นทุนทางตรงอื่น															
ห้องพัก	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
อาหารและเครื่องดื่ม	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
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุนทางตรงอื่น	16.30	18.37	19.57	20.35	21.17	22.07	22.89	23.81	24.76	25.82	26.78	27.86	28.97	30.21	31.33
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	42.01	48.25	51.65	53.71	55.86	58.28	60.42	62.84	65.35	68.18	70.68	73.51	76.45	79.76	82.69
ค่าใช้จ่ายพนักงาน															
ฝ่ายบริหารงานทั่วไป	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
ฝ่ายบุคคล ฝ่ายขายและการตลาด	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
ฝ่ายขายและการตลาด	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
ฝ่ายซ่อมบำรุง	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
รวมค่าใช้จ่ายพนักงาน	5.92	6.16	6.41	6.66	6.93	7.21	7.50	7.80	8.11	8.43	8.77	9.12	9.49	9.86	10.26
ค่าใช้จ่ายอื่น															

หน่วย: ล้านบาท	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
บาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ฝ่ายบริหารงานทั่วไป	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
ฝ่ายบุคคล ฝ่ายขายและการตลาด	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
ฝ่ายขายและการตลาด	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
ฝ่ายซ่อมบำรุง	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
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	12.58	14.18	15.10	15.70	16.33	17.03	17.66	18.37	19.10	19.92	20.66	21.49	22.35	23.30	24.17
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	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
ค่าเบี้ยประกัน	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
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	23.22	27.59	29.81	31.01	32.25	33.68	34.89	36.29	37.74	39.41	40.83	42.46	44.16	46.12	47.77
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	-	-	-	4.87	5.07	5.28	5.48	5.70	5.93	6.18	6.41	6.67	6.93	7.23	7.50
กระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สิน	23.22	27.59	29.81	26.14	27.19	28.40	29.41	30.59	31.82	33.23	34.42	35.80	37.23	38.89	40.27

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน
ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
(ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2562 – วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

(ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ)



บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 23-27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 (0) 2034 0000
แฟกซ์ +66 (0) 2034 0100

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd- 27th Floor
11/1 South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand
Tel: +66 (0) 2034 0000
Fax: +66 (0) 2034 0100
www.deloitte.com

รายงานการตรวจสอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ คณะกรรมการ

บริษัท ชาลูนีสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงจำนวนเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

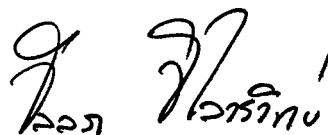
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจจะไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 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 โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทรัสต์	ทรัสต์สินหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร		
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนกำไร	100%	100%
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	216,184	219,152
ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (พันหน่วย)	279,064	279,064
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วยก่อนภาษี (บาท)	0.7747	0.7853
อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น		
บุคคลธรรมดาในประเทศไทย	10%	10%
บุคคลธรรมดาในต่างประเทศ	10%	10%
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจำกัด	20%	20%
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจดทะเบียน	20%	20%
นิติบุคคลในต่างประเทศ	10%	10%
ส่วนแบ่งกำไรของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น		
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 (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดในกลุ่มบริษัทคือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทอยู่ที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

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

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

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

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในวันที่ 6 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ดำเนินการแปลงสภาพทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โครงการโรงแรมศรีพินนา (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และห้องพักอาศัยภายในอาคาร เดอะซาบิตะ จำนวน 30 ห้อง และ Pool Villa X29 จำนวน 1 หลัง รวมเรียกว่า ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (“ทรัสต์”) และบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เป็นผู้เช่าช่วงเช่นเดิม

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมนั้น สัญญาต่างๆที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนย้ายคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ ซึ่งได้แก่ โครงการโรงแรมบาวา 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 โครงการโรงแรมบาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใต้โครงการโรงแรมบาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินและอสังหาริมทรัพย์ที่ IUD เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นๆเช่น หลักประกันเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกันในสัญญาต่อไป

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น กองทรัสต์จะมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าโดย SPM เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม 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 (“เดอะฮาบิตะ”) ประกอบด้วยห้องพักอาศัยภายในอาคารเดอะฮาบิตะ 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
 - โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ประกอบด้วยอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ 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” ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งเกี่ยวข้องกับภารกิจที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้นจึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่น และไม่ควรรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์ และเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลตามสถานการณ์สมมติภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาท และแสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้น ได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

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 วันที่ที่จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

3.1 รายได้ค่าเช่าโรงแรม

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แยกแสดงตามสมมติฐานที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้างต้น ดังนั้นสมมติฐานของรายได้ค่าเช่าจึงมีรายละเอียดแยกแสดงตามสมมติฐานดังกล่าวได้ ดังนี้

3.1.1 รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์ให้ บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกโดยเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ต่อมากองทรัสต์ตกลงรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม 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 และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษี อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชี และตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับ โครงการโรงแรมศรีพินวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับ โครงการโรงแรมศรีพินวา และบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

- 3.1.2 รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	<u>ระยะเวลาเช่า</u>		<u>ค่าเช่า</u>
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 คราวคราวละ 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 แมเนจเม้นท์ 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 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

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

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

ค่าเช่าคงที่

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

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

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

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

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

3.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ค่าใช้จ่าย	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมภายใต้กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินทรัพย์สิน ภาษีซื้อที่ไม่สามารถขอคืน ค่าใช้จ่ายในการดำเนิน โครงการอื่น 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 (“ศรีพินวา”)

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

3.3.2 ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2

ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 จะไม่มีค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากไม่มีการออกหน่วยลงทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วย

ทั้งนี้ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการกฎหมาย ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวเต็มจำนวน

3.4 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

สมมติฐานของค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายมีรายละเอียดแยกตามแต่ละกรณีได้ ดังต่อไปนี้

3.4.1 งบกำไรขาดทุนของทรัสต์สินเดิม (“ศรีพินวา”)

เนื่องจากในตอนแรกที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรกผู้เช่ามีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในระยะเวลา 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 ต้นทุนทางการเงิน

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

ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากอัตรา MLR โดยในการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณตามวงกำไรขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 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 นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทเห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับงวดในอนาคตเพื่อการจัดท่างบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

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 สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

3.10 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามภาระผูกพันนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบที่มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารโรงงาน
- ไม่มีการบันทึกสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุนที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ในงบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์จะสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติตามได้ตามที่ระบุในสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องที่ว่ากองทรัสต์จะสามารถชำระหนี้สินได้เป็นไปตามปกติของธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงด้วยราคาต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย โดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาต จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการ ประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมิน มูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด การเปลี่ยนแปลง มูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการ กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดยวิธี เส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.5 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดย วิธีเส้นตรงเป็นตามระยะเวลาเช่า

4.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยปีแรก 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)

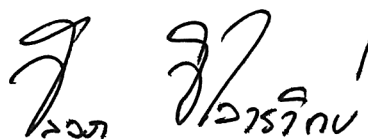
ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงกำไรจากการประกอบกิจการโรงแรมของ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

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM และ IUD สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 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 รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



วัลลภ วิไลรวีวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ศรีพัฒนา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ 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	635,342	716,835
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	244,125	282,813
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22,608	26,990
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	78,715	91,260
รวมค่าใช้จ่าย	345,448	401,063
กำไรก่อนค่าเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	289,894	315,772
ค่าเช่าคงที่	(278,155)	(314,980)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	11,739	792
บวก จำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรง	19,055	25,880
หัก สำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(22,346)	(22,346)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย - อ้างอิงสถานะเงินสด (หลังจากหักสำรองซ่อมแซม)	8,448	4,326

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของกลุ่มบริษัท

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินงานคือเพื่อประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งมีบริษัท ชาวยุอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่คิดเป็นร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัท สหพัฒน์ปิบูล 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนครั้งแรกเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) กองทุนรวมทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 SPM และกองทุนได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรมดังกล่าวโดยมีระยะเวลาสัญญาเช่า 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 และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โครงการโรงแรมศรีพันวา (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และห้องพักอาศัยภายในอาคาร เดอะฮาบีตะ 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 เพื่อใช้ในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใต้โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินและสังหาริมทรัพย์ที่ IUD เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นๆเช่น หลักประกันเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกันในสัญญาต่อไป

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น SPM จะมีรายละเอียดธุรกิจดังต่อไปนี้

1. การประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม โดยใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ในการประกอบกิจการดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1.1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ติดตั้งอยู่บนที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากกองทรัสต์ ได้แก่

- โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“ศรีพันวา”) ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)
- โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“เดอะฮาบิตะ”) ประกอบด้วยห้องพักอาศัยภายในอาคารเดอะฮาบิตะ 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. งานระบบต่างๆที่ติดตั้งอยู่กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ 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 สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมมีการกำหนดให้มีการจ่ายค่าเช่าแปรผันจากการดำเนินงานที่รวมธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการของโครงการศรีพินนาที่ SPM ได้รับจากเจ้าของที่พักอาศัย อย่างไรก็ตาม แม้ว่า SPM จะมีรายได้จากสัญญาบริหารจัดการจากที่พักอาศัยในโครงการโรงแรมบาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ค่าเช่าแปรผันที่ SPM ตกกลงจะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าจะไม่รวมเป็นรายได้ในส่วนนี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำโดยผู้บริหารของกองทรัสต์ เพื่อแสดงกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2562 (หลังการปรับปรุงจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซม) ของธุรกิจโรงแรมศรีพินนา และโรงแรมบาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมศรีพินนา และโรงแรม บาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินในอนาคตหรือในฐานะที่เป็นหน่วยงานแยกตามกฎหมาย

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

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

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้น โดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้บริหารมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของทรัพย์สินที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1 ของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

3.1 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

3.1.1 รายได้ค่าห้องพัก

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณรายได้ค่าห้องพักของทรัพย์สินแต่ละประเภท

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

3.1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วยรายได้ที่เกิดจากการขายอาหาร เครื่องดื่ม และรายได้ที่เกิดจากงานจัดเลี้ยง

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม มีดังต่อไปนี้

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ประเภทของทรัพย์สิน	รายได้เฉลี่ยต่อคน (บาท)	จำนวนคนที่จะมาใช้บริการต่อวัน (คน) ^(ก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ศรีพันวา	3,395	84
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เดอะฮาบิตะ	2,075	46
Pool Villa X-29 ^(ข)	ไม่มี	ไม่มี
โรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	1,212	84

(ก) จำนวนคนที่มาใช้บริการต่อวันประมาณการจากจำนวนห้องที่แขกจะเข้าพัก โดยประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คูณด้วยจำนวนแขกที่สามารถเข้าพักในห้องพักแต่ละประเภทแล้วหารด้วยจำนวนวันทั้งหมดในหนึ่งปี

(ข) ไม่มีการแสดงรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ X-29 Villa เนื่องจากไม่มีร้านอาหาร

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ 26.56 ล้านบาท ประกอบไปด้วย รายได้อาหารเช้า 8.86 ล้านบาท และอาหารกลางวันและเย็น 17.70 ล้านบาท

รายได้ที่เกิดจากการจัดงานเลี้ยง

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

สำหรับรายได้จากการจัดเลี้ยงของโครงการ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินนั้น SPM ได้รับสิทธิในการจัดงานเลี้ยงที่บริเวณร้านอาหารบ้าน โซคซึ่งเป็นพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ IUD มีสิทธิการเช่าระยะเวลาประมาณ 15 ปีจากเจ้าของทรัพย์สิน โดยจะต้องแจ้งล่วงหน้าต่อ IUD ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้าน โซค และทำการแบ่งจ่ายรายได้ในอัตรา ร้อยละ 15 ของรายได้งานจัดเลี้ยงให้แก่ IUD

รายได้อื่น

รายได้อื่นของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 1 และ 2 ประกอบด้วยรายได้ค่าบริการสปา และรายได้อื่นๆ โดยสมมติฐานที่ใช้กำหนดรายได้อื่นแต่ละประเภท มีดังนี้

- รายได้จากค่าบริการสปาทำการประมาณการจากจำนวนครั้งที่เข้ารับบริการสปาจากลูกค้าของศรีพันวา เดอะฮาปิเตะและ 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

ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงานแผนกห้องพักรักษาตัว แผนกอาหารและเครื่องดื่ม ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ต้นทุนวัตถุดิบในการทำอาหารและเครื่องดื่ม โดยสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนดังกล่าวจะอ้างอิงกับรายได้แต่ละประเภท โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

3.3 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมการตลาด เช่นเงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของแผนกการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาและค่ารับรอง โดยสมมติฐานของการกำหนดค่าใช้จ่ายในการขายมีดังนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	สมมติฐานที่ใช้
	(%ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม)
ศรีพินา	4%
เดอะฮาบิตะ	4%
Pool Villa X-29	4%
โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	5%

3.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานภายใน เช่นเงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงานแผนกบริหารงานทั่วไป แผนกบุคคล แผนกซ่อมบำรุง แผนกบัญชีการเงิน ค่าบริการของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย โดยสมมติฐานของการกำหนดค่าใช้จ่ายในการบริหารมีดังนี้

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

3.5 รายได้/ค่าใช้จ่ายในการแบ่งกำไรขั้นต้น

เนื่องจากมีลูกค้าที่เข้าพักทรัพย์สินโครงการโรงแรมเดอะฮาบิตะมาใช้บริการโครงการศรีพินาโรงแรมส่วนที่ 1 เช่น ร้านอาหาร สปา ร้านจำหน่ายของที่ระลึก ดังนั้นผู้บริหารของ SPM จึงตั้งสมมติฐานให้โครงการศรีพินา โรงแรมส่วนที่ 1 แบ่งกำไรที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการดังกล่าวให้แก่ทรัพย์สินเดอะฮาบิตะ ตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี

สำหรับโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ร่วมกับโรงแรมอื่นๆในโครงการทิวทะเลเอสเตท บริหารงานโดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด จึงมีการทำข้อตกลงให้ผู้มาพักอาศัยสามารถใช้ ส่วนกลางของโรงแรมร่วมกันได้ โดยจะมีการตกลงเรื่องรายรับและค่าใช้จ่ายจากการใช้ส่วนกลางร่วมกันให้แก่บริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ IUD ได้ตกลงให้การชดเชยส่วนต่างค่าเช่าแก่บริษัทเพื่อจ่ายให้แก่กองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรมบาบา 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 (โรงแรมศรีพินวา เดอะฮาบิตะ และ Pool Villa X-29) ทั้งนี้ โครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับชะอำ-หัวหิน เป็นทรัพย์สินที่มีสภาพใหม่มาก จึงไม่ได้มีการกั้นเงินเพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินไว้ในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว

3.7 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการที่สำคัญต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

3.8 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

- ในปี 2562 กรรมสิทธิ์บนโรงแรมส่วนที่ 2 และ โรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จะอยู่ภายใต้การผูกพัน โดยจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามการผูกพันนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อประกอบการกิจการโรงแรมของ SPM
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารทั่วไป
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่อง ที่กล่าวว่า SPM จะสามารถชำระหนี้สินได้เป็นไปตามปกติของธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

4.2 การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้บริหารของ SPM จำเป็นต้องประมาณการ และตั้งข้อสมมติฐานรวมทั้งใช้ดุลยพินิจ 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 สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้ถูกโอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.5 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่แสดงในข้อมูลการเงินประกอบด้วย ค่าผลประโยชน์พนักงานระยะสั้นและระยะยาวของพนักงานที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับธุรกิจ โรงแรมศรีพันวา และ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และรวมถึงค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของส่วนที่ปันส่วนให้ธุรกิจ โรงแรมศรีพันวาและ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตามรายได้ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ผูกพันส่วนกับ โรงแรมศรีพันวาและ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จะถูกแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารของข้อมูลทางการเงินเฉพาะธุรกิจ

ข) ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่ SPM จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

SPM มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงานที่บริษัทจะคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

4.6 ประมาณการหนี้สิน

SPM จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น โดยผู้บริหารของ SPM สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
วันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00) เป็นต้นไป
ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ
เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1. **การลงทะเบียน**

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2561

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบฟอร์มการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (กรณีที่มีการมอบฉันทะ)

2. **การเข้าประชุมด้วยตนเอง**

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

กรณีนิติบุคคล

- **กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย** ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- **กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ** ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป) หรือ หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์) ที่แนบมาพร้อมนี้เท่านั้น
- เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียน ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานประกอบ (ซึ่งได้กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน) ล่วงหน้า โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา” เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารพาณิชย์สวทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ภายในวันที่ 11 ธันวาคม 2561 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม
- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท หากมีการแก้ไข หรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้ พร้อมทั้งกรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้รับมอบฉันทะโปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้ พร้อมทั้งกรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบ
 - ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกระทรวงพาณิชย์ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบ
- ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้รับมอบฉันทะโปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (สำหรับกรณีใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.)

ให้แนบเอกสารเพิ่มเติมดังนี้

- (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ ให้ Custodian ในประเทศไทยที่เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Duty Stamp Baht 20)

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

(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

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

(3.1) นางทิพาพรธรรณัทวิกรม อายุ 43 ปี อยู่บ้านเลขที่ 19/27 ซอยทรงสะอาด

Mrs.Tipaphan Puttarawigorn

age

43

years, reside at

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

(3.2) นางสาวอรอนงค์ ชัยธง อายุ 40 ปี อยู่บ้านเลขที่ 521/398

Ms.Aon-anong Chaithong

age

40

years, reside at

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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท 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 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) 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) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ 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 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 จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยแนบมาพร้อมกันด้วย 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

ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (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

units,

and having the right to vote equal to

votes as follows:

(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 ภัทรวีกกรม

Mrs.Tipaphan Puttarawigorm

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 ชัยธง

Ms.Aon-anong Chalthong

อายุ

age

40

40

ปี อยู่บ้านเลขที่

years, reside at

521/398

521/398

ถนน

Road

หทัยราษฎร์

Hathairat

ตำบล/แขวง

Tambol/Khwaeng

สามวาตะวันตก

Samwatawantonok

อำเภอ/เขต

Amphur/Khet

คลองสามวา

Klongsamwa

จังหวัด

Province

กรุงเทพมหานคร

Bangkok

รหัสไปรษณีย์

Postal Code

10510

10510

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท 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 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 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) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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.

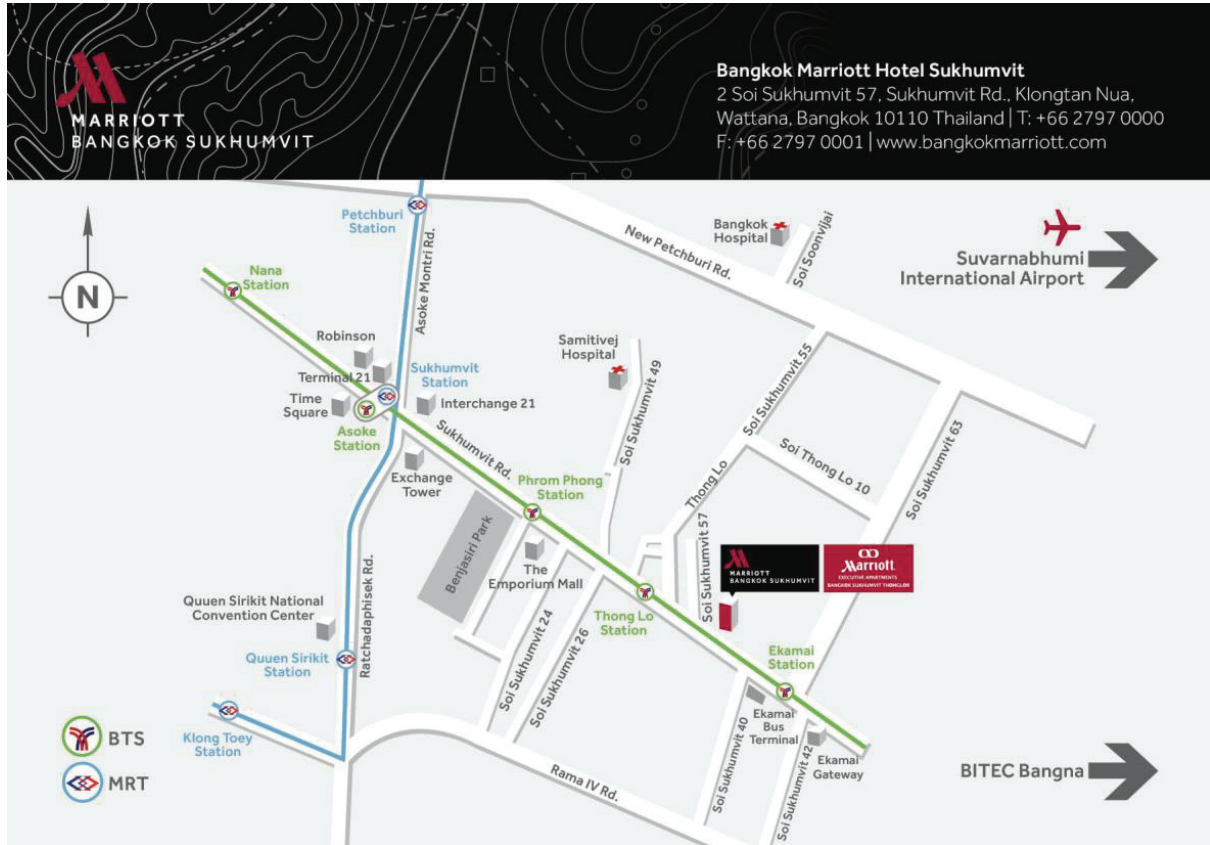
4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่สถานที่ประชุม

ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ

เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร



ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท

(ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ)

ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) โดยไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	56,895,457	20.39
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	27,906,352	10.00
นายวรสิทธิ์ อิสสระ	139,404	0.05
นายดิฐวัฒน์ อิสสระ	139,404	0.05
นางสาวรัชชเพชร อิสสระ	139,404	0.05
นางวิไล อินทกุล	69,702	0.03
นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	19,260	0.01
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์	13,940	0.00
รวม	85,322,923	30.58

2. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 3 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
-	-	-
รวม	-	-

3. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	70,475,815	25.25
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	56,895,457	20.39
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	27,906,352	10.00
บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,250,000	3.32
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	4,307,400	1.54
บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
นางเจตีย์ ชุตศรานนท์	2,000,000	0.72
นางนวลจันทร์ ตีระสงกรานต์	1,500,000	0.54
นายสุทธิชัย สิ้นธวานุชิต	1,450,640	0.52
นายนพดล ตันศลากร	1,400,000	0.50
รวม	177,994,933	63.79



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ : 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

ติดต่อ 02-308-2022 หรือ WWW.CIREIT.COM