

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-044/2561

วันที่ 8 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นวงษ์ทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เอกสารแนบ
1. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
 2. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 3. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 เวลา 14.00 น. บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SRIPANWA ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นวงษ์ทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นวงษ์ทรัสต์

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

ที่ดิน

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

(1) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ปรากฏในเอกสารแนบ 1

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 เอเจนซี จำกัด (“UKV”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 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 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน กล่าวคือ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้เป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งในด้านผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากหลายปัจจัย อาทิ

ระดับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ SRIPANWA การที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสม

บริษัทฯ จะแจ้งข้อมูลรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

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

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD โดย IUD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ บริษัท ชาญอิสสระ 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 เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่ง SPM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) (CIR ถือหุ้นใน SPM ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SPM) โดยที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน CIR ได้แก่ CID ซึ่งถือหุ้นใน CIR ประมาณร้อยละ 85.36 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ CIR นอกจากนี้ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ดังนั้น IUD และ SPM จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบห้าจุดสี่เก้า) บาท) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่

ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัทพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

ทั้งนี้ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายละเอียดข้างต้น จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

เรื่องที่ 2 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 หนึ่ง เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SRIPANWA ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้โดยรวมถึง (1) การจำนอง

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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 และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวอน สิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ทรัสต์) มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 3

ทั้งนี้ วาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

เรื่องที่ 3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยให้แก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และให้ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ การดำเนินการในข้อนี้จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 4 การเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงขอแจ้งให้ทราบว่าในการอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ต้องได้รับอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ เนื่องจากวาระที่ 3 อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 3 จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เนื่องจากวาระที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA นี้ ในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA นี้ ให้ถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA พิจารณาต่อไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) และบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

โดย บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นางวิไล อินทกุล)

กรรมการผู้จัดการ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

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

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

โครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

โครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรู 18 ห้องพัก จำนวน 2 อาคาร สระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง ปัจจุบันโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ในชื่อโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-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 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	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

หมายเหตุ:

¹ อยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจำนองเป็นหลักประกันไว้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะถูกปลดออกจำนองหรือไถ่ถอนจำนองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอ่ำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอ่ำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ ระดับหรูหรร่า จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร

(ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหรร่า 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) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่รวมประมาณ 275 ตารางเมตร

(3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอ่ำ-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 บาบา บีชคลับ ซะอ่ำ-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 อาจพิจารณาให้สิทธิใช้สอย หรือใช้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในที่ดินที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ IUD จะได้ตกลงกันต่อไป

**สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับ
บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)**

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 และมีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การลงทุนในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

1.1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว 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 เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

IUD มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และ CID มีส่วนได้เสียโดยการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SRIPANWA

1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินภายในวงเงินระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน และสังหาริมทรัพย์ ที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีดังนี้และตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1

(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 ซึ่งเป็นที่ดินที่ IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน

(3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน

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

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า

“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ โดย กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าลงทุนดังกล่าวจะไม่ เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

1.5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดย ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการโอน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมี ขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบล้านห้าร้อยเก้า) บาท) โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มี การขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวจะไม่ เกินกว่าร้อยละ 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 จะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้นจากการที่กองทรัสต์ 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 โดยรายละเอียดในการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

1.10. การขออนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ นายวรสิทธิ์ อิศสระ เนื่องจากเป็นกรรมการของ IUD) เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์ SRIPANWA เติบโตในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (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 มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ 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 เหมาะกับการพักผ่อนของคู่รัก 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) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ไม่เกินร้อยละ 15 เป็นราคาที่เป็นธรรมและเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อยู่ในทำเลที่ดี และอยู่ในที่ตั้งที่มีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 1.11

กรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการนี้แล้ว และไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่ได้ให้ไว้ในข้อ 1.11 ข้างต้น

1.13. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) (“กองทุนรวม SPWPF”) นั้น CIR ได้โอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินอันได้แก่ โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รวมทั้งสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในราคารวมทั้งหมดทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 1,296,666,086 (หนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบล้านหกแสนหกหมื่นหกร้อยแปดสิบลหก) 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 ชาญอซิสสระ เวสซีเดนซ์ 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 ชาญอซิสสระ วีที 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 ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาใน

วันที่ 20 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (คาดว่าจนถึงประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

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

ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี 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

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า 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 (รายได้ห้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี่ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยอุทกภัยเหตุชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 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 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบบ้าจุดสี่เก้า) บาท) โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าหลักต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA

ค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ SPM เช่าจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน

2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยการให้เช่าแก่ SPM จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย¹ (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัวสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 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 เหมาะกับการพักผ่อนของคู่รัก และกลุ่มเป้าหมายครอบครัว อีกทั้งยังมีกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียงอีกมากมาย) นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้นยังสามารถที่จะเพิ่มอัตรากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จากการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.8 การขออนุมัติทำรายการ

¹ ก่อนหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย หรือภาษีเงินได้

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

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 เช่าจากกองทรัสต์ 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/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

กรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการนี้แล้ว และไม่เห็นความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่ได้ให้ไว้ในข้อ 2.9 ข้างต้น

2.11 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

(1) กองทรัสต์ SRIPANWA ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (ที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF) มีระยะเวลาเช่าประมาณ 11 ปี 7 เดือน (นับแต่วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ตาม

สัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม SPWPF จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 15 ปี

ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้ (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 ไม่รวมดอกเบียร์รับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจ

หยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของ 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 โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะมิให้นำรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นำรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 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

ปีที่ (นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุ มีผลบังคับ)	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
6-8	267,505,711
9-11	294,256,282
12-14	323,681,910
15	356,050,101

ค่าเช่าแปรผันในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

(2) กองทรัสต์ SRIPANWA ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม 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	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
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 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 และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการ สปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (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 และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

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

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (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 ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัทสุ 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 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
งบดุล		
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
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	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 เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 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 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)

1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีเสียงคัดค้านของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เรียบร้อยแล้ว
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์** : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย 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 โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุม
6. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้
7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำ

ให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ระยะเวลาของเงินกู้ หลักประกัน การจัดลำดับชั้นของเจ้าหนี้ (Seniority) อัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ

8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน** : การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) และยังไม่เป็นภาระในส่วนของการลงทุนเพิ่มสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอีกด้วย ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution)

9. **การขออนุมัติทำรายการ** : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก**
- คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA อย่างมีนัยสำคัญ และคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10**
- ไม่มี
12. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา**
- ไม่มี
13. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน**
- โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

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

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ซายยส์ 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
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
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	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