

จท.11-590266

วันที่ 26 กรกฎาคม 2559

**เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF)

**เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) ครั้งที่ 1/2559

**เอกสารแนบ**

- เอกสารแนบ 1    วัตถุประสงค์ ที่มา และเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริหารจัดการ
- เอกสารแนบ 2    แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Conversion Timeline)
- เอกสารแนบ 3    สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- เอกสารแนบ 4    ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- เอกสารแนบ 5    ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และวิธีการคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- เอกสารแนบ 6    สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
- เอกสารแนบ 7    ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
- เอกสารแนบ 8    ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี

- เอกสารแนบ 9 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตรา  
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญากับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ  
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญาอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการ  
ดังกล่าว (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- เอกสารแนบ 10 ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 11 ข้อมูลของทรัสต์
- เอกสารแนบ 12 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทาง  
การเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัด  
จำหน่าย
- เอกสารแนบ 13 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- เอกสารแนบ 14 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เอกสารแนบ 15 สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
โรงแรมศรีพัญญา (ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง  
โยงกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ  
กองทรัสต์
- เอกสารแนบ 16 สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา (ซึ่ง  
จะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- เอกสารแนบ 17 ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี
- เอกสารแนบ 18 แผนที่สถานที่ประชุม
- เอกสารแนบ 19 คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
- เอกสารแนบ 20 แบบหนังสือมอบฉันทะ

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) ได้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF (“บริษัทจัดการ”) โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โฮเทล (“โครงการโรงแรมส่วนที่ 2”) และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ส.น. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบกับการที่มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์) และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้) และสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) (รายละเอียดวัตถุประสงค์ ที่มา และเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ปรากฏในเอกสารแนบ 1) นอกจากนี้ CIR แจ้งว่าทางกลุ่มบริษัทจะดำเนินการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อไป

ในการนี้ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดแล้ว และอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF ได้

โดยในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF, CIR และบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น เพื่อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้กองทรัสต์ SPWREIT โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผู้อยู่ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ในการจัดทำเอกสารเกี่ยวกับการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทจัดการและบริษัท จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด และมีผลใช้บังคับ ตามแนวทางในร่างประกาศและร่างแบบต่าง ๆ เกี่ยวกับการแปลงสภาพ ซึ่งเผยแพร่ในเอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจค. 24/2559 เรื่อง ร่างประกาศและร่างแบบต่าง ๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 และตามแนวทางจากการประชุม Focus Group ซึ่งจัดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 และวันที่ 7 มิถุนายน 2559

อนึ่ง หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งมีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT และอาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการพร้อมกับบริษัท จึงพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เป็นผู้พิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 13.30 น. เป็นต้นไป ณ ห้องรอยัล มณียา บอลรูม ชั้น M โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพมหานคร ประสงค์ เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

ด้วยบริษัทจัดการและบริษัท มีความประสงค์ที่จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกัน แต่เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ซึ่งทำให้บริษัทจัดการและบริษัท อาจพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2559 ก่อน เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ แล้วจึงจะพิจารณาดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในภายหลัง โดยที่การขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะต้อง

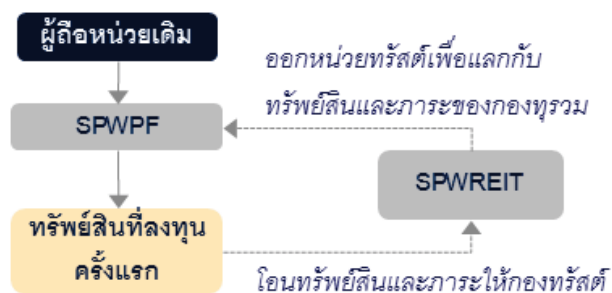


ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ รายละเอียดแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏในเอกสารแนบ 2

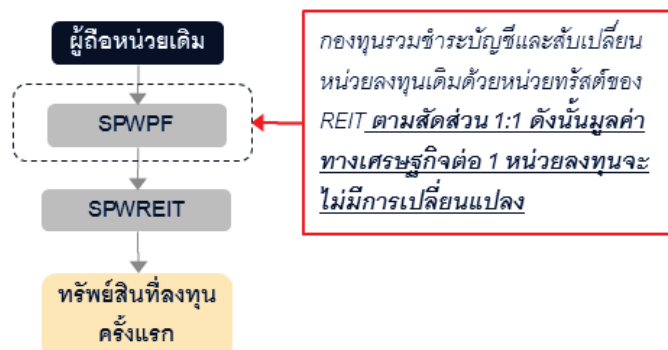
แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

### ขั้นตอนการแปลงสภาพ

#### 1 การออกหน่วยทรัสต์



#### 2 การชำระบัญชีกองทุนรวม



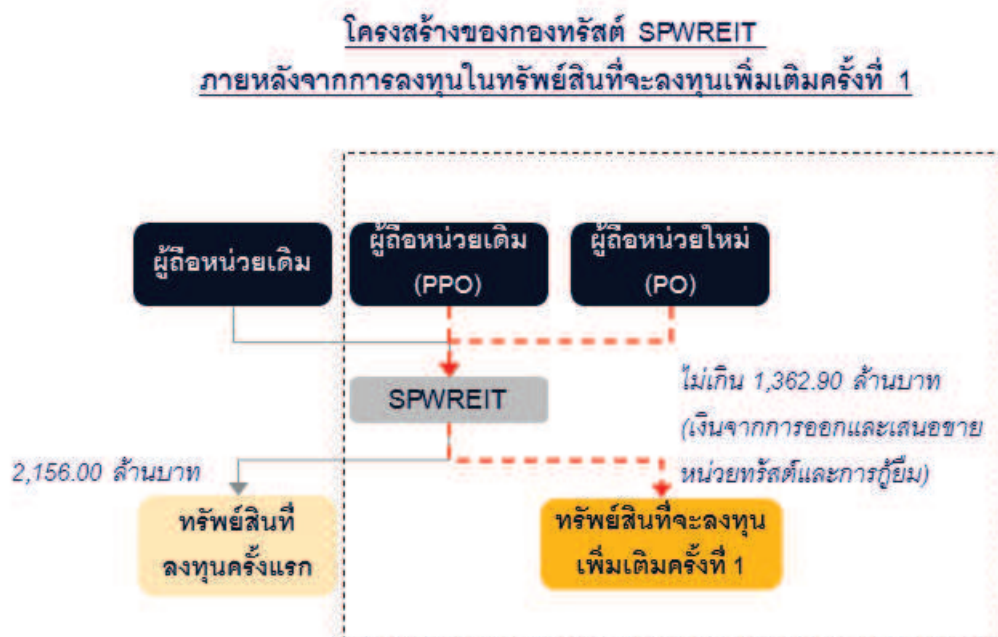
### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT เมื่อแปลงสภาพแล้วเสร็จ



หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับประกอบการอธิบายเท่านั้น

*แผนภาพประกอบการอธิบายโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT*

*ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1*



## 1.1 การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

### 1.1.1 การขออนุมัติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และสำนักงาน ก.ล.ต.

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะกระทำได้โดยการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

### 1.1.2 การก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT

กองทรัสต์ SPWREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ก่อตั้งสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์ SPWREIT (“ทรัสต์”) ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม SPWPF จะ ได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SPWREIT

กองทรัสต์ SPWREIT ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยจะเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการ ของทรัสต์ ในการนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแล จัดการกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SPWREIT โดยทรัสต์จะเป็นผู้มี หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายอื่น (ถ้า มี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ปรากฏในเอกสารแนบ 3

### 1.1.3 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้วเสร็จ บริษัทจัดการและบริษัทฯ ต้องดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของ กองทรัสต์ SPWREIT ทั้งหมด

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวม SPWPF ตามข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม SPWPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแล ผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้

- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SPWPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่นายธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม SPWPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF

ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT จะรวมถึงการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา, โรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ภายในโครงการศรีพันวา (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

- (1) ที่ดิน

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

- (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวม SPWPF มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม SPWPF และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน

- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและที่ดินภาระจำยอมปรากฏในเอกสารแนบ 1

นอกจากการโอนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT แล้วกองทุนรวม SPWPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT โดยการเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT และสัญญาต่าง ๆ ดังนี้

| ลำดับ<br>ที่ | สัญญาที่กองทุนรวม SPWPF<br>เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน                                                                                                                                                                                                                                                                           | สัญญาเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่<br>จากกองทุนรวม SPWPF ให้แก่<br>กองทรัสต์ SPWREIT |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.           | สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง<br>กองทุนรวม SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1<br>สิงหาคม 2556                                                                                                                                                                                                                                   | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อ<br>จะขายอสังหาริมทรัพย์                     |
| 2.           | สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม<br>SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556                                                                                                                                                                                                                                           | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาซื้อขาย<br>อสังหาริมทรัพย์                         |
| 3.           | สัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวม SPWPF<br>และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด<br>("SPM") ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 และที่จะได้มีการ<br>แก้ไขเพิ่มเติม <sup>/1</sup>                                                                                                                                                           | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า<br>ทรัพย์สิน                                  |
| 4.           | สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม<br>SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556                                                                                                                                                                                                                                                     | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลง<br>กระทำการ                                   |
| 5.           | สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ระหว่าง<br>กองทุนรวม SPWPF และบริษัท ชาญอิสสระ<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") ลงวันที่ 1<br>สิงหาคม 2556                                                                                                                                                                                | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลง<br>ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด                      |
| 6.           | สัญญาจำนำหุ้น ระหว่างกองทุนรวม SPWPF<br>และ<br>(1) นายวรสิทธิ์ อิสสระ ("ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1")<br>(2) นายดิฐวัฒน์ อิสสระ ("ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 2")<br>(3) CIR ("ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3")<br>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 ถึงผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3 ซึ่ง<br>เป็นผู้ถือหุ้นของ SPM รวมกันเรียกว่า "ผู้จำนำ"<br>ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 | สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจำนำ<br>หุ้น                                       |

**หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมตามรายละเอียดที่จะได้ขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 6

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับการประกันรายได้สำหรับทรัพย์สินที่  
ลงทุนครั้งแรกตามสัญญาตกลงกระทำการ (สัญญาลำดับที่ 4 ของตารางข้างต้น) กองทรัสต์ SPWREIT ในฐานะ

ผู้ให้เช่า, SPM ในฐานะผู้เช่า และ CIR ในฐานะผู้รับประกันค่าเช่า จะเข้าทำสัญญาสามฝ่าย คือ ข้อตกลงตาม การรับประกันค่าเช่า อีกสัญญาหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 4

#### 1.1.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม SPWPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมหนึ่งกองเป็น กองทรัสต์หนึ่งกอง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งมีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม SPWPF

ในการนี้ บริษัทจัดการและบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อให้ผู้ถือ หน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวม SPWPF ในสัดส่วนที่เท่าเดิม ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะออกและเสนอขายให้แก่ กองทุนรวม SPWPF เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SPWPF จึงมีจำนวนเท่ากับจำนวน หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 200,183,000 หน่วย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect)

#### 1.1.5 การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัท จัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม SPWPF และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่ง หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทุนรวม SPWPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน รวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะได้ประกาศต่อไป (ดังนั้น หากผู้ถือหน่วย ลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่ได้เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ณ ขณะนั้นแล้ว จะไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการสับเปลี่ยนเป็น หน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) ที่ผู้ถือหน่วย SPWPF จะได้รับ คือ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์

ในการนี้ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SPWPF มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม SPWPF มีรายละเอียดปรากฏใน เอกสารแนบ 5

#### 1.1.6 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับระบบการชำระราคาและการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (รายละเอียดปรากฏในแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Conversion Timeline) เอกสารแนบ 2)

#### 1.2 ลักษณะและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์

กองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT ที่จะแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF นั้นมีสาระสำคัญที่เหมือนและแตกต่างกันอยู่บางประการ ได้แก่

| หัวข้อ              | กองทุนรวม SPWPF | กองทรัสต์ SPWREIT |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| <b>ลักษณะทั่วไป</b> |                 |                   |
| โครงสร้างทางกฎหมาย  | กองทุนรวม       | กองทรัสต์         |

| หัวข้อ                 | กองทุนรวม SPWPF                                         | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| จำนวนเงินทุนของโครงการ | 2,001,830,000 บาท<br>(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) | <ul style="list-style-type: none"> <li>สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การแปลงสภาพ จะอ้างอิงจากข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT</li> <li>ไม่เกิน 1,362,900,000 บาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ข้อมูลประมาณการ ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2559 อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย)</li> </ul> |
| จำนวนหน่วย             | 200,183,000 หน่วย<br>(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) | <ul style="list-style-type: none"> <li>200,183,000 หน่วย เมื่อแปลงสภาพ โดยที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559)</li> <li>ไม่เกิน 136,290,000 หน่วย สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ (ข้อมูลประมาณการ ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2559)</li> <li>จำนวนรวมไม่เกิน 336,473,000 หน่วย</li> </ul>                                                                       |



| หัวข้อ                                                | กองทุนรวม SPWPF                                                      | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่<br>เข้าลงทุน                 | 2,156,000,000.00 บาท<br>(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก<br/>แปลงสภาพ จะอ้างอิงจากข้อมูล<br/>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม<br/>SPWPF ที่ได้รับการยืนยันจาก<br/>ผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อน<br/>การโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT</li> <li>ไม่เกิน 1,362,900,000 บาท<br/>สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ<br/>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ข้อมูล<br/>ประมาณการ ณ วันที่ 16 มิถุนายน<br/>2559 อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ย<br/>ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2<br/>ราย)</li> </ul> |
| จำนวนผู้ถือหน่วยขั้นต่ำ                               | ตอนจัดตั้ง ไม่น้อยกว่า 250 ราย<br>หลังจัดตั้ง ไม่น้อยกว่า 35 ราย     | ตอนจัดตั้ง ไม่น้อยกว่า 250 ราย<br>หลังจัดตั้ง ไม่น้อยกว่า 35 ราย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| การเข้าจดทะเบียนใน<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่ง<br>ประเทศไทย | หน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                 | หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ผู้ทำหน้าที่บริหาร<br>จัดการกอง                       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย<br>พาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์<br>จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้า<br>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้ง<br>ทรัสต์แล้ว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| นายทะเบียน                                            | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                       | ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>(TSD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>การลงทุนของกอง</b>                                 |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน                                 | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก                                            | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่จะรับโอนมา<br>จากกองทุนรวม SPWPF และทรัพย์สินที่<br>จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| หัวข้อ                                                       | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                 | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การกู้ยืม (Leverage Limit)                                   | ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF (NAV)                                                                                                                                | ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT และไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT กรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน |
| <b>การเสนอขายและจัดสรรหน่วย</b>                              |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| เกณฑ์การเสนอขาย                                              | อย่างน้อยร้อยละ 25 ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ครั้งละ 1 หน่วยการจองซื้อ จนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First) | ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี))                                                                                                                                                                                            |
| ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน          | ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด                                                                                                                                                   | ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>แนวทางการกำกับดูแล</b>                                    |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี                                | ไม่กำหนด                                                                                                                                                                                        | จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ / รายการที่เกี่ยวข้องกัน | ไม่กำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น                                                                                                                                                               | กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการทำรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| หัวข้อ                    | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                         | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                              |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การดำรงสถานะ (Free Float) | ไม่กำหนด                                                                                                                                                                                                                                                                                                | มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)                                          |
| <b>ภาษี</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                |
| ภาษี                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>• ผู้ถือหน่วยลงทุนบางกรณีไม่เสียภาษีเงินได้จากเงินปันผล เช่น กรณีบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุนในหน่วยลงทุน โดยถือ 3 เดือนก่อนหน้า และ 3 เดือนหลังจากวันจ่ายเงินปันผล จะไม่ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>• ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน</li> </ul> |

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏใน**เอกสารแนบ 6**

อย่างไรก็ดี การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT นั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ ดังมีรายละเอียดผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพปรากฏใน**เอกสารแนบ 7**

อนึ่ง เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว จะมีขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาเพื่อดำเนินการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Conversion Timeline) ปรากฏใน**เอกสารแนบ 2** และโดยที่มีค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี ปรากฏใน**เอกสารแนบ 8**

1.3 เจตนารมณ์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และปัจจัยในการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับหรือหลังจากการแปลงสภาพ

1.3.1 กรณีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับเดียวกับการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

โดยบริษัทจัดการและบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SPWREIT เมื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความแน่นอนและชัดเจน และมีความประสงค์ที่จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้กับกองทุนรวม SPWPF ในช่วงเวลาเดียวกันกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะพิจารณาดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ (รายละเอียดสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ปรากฏในเอกสารแนบ 1)

1.3.2 กรณีที่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

หากมีเหตุการณ์ใดที่ส่งผลกระทบต่อในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ความผันผวนของสภาวะตลาดทุนในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ ซึ่งส่งผลให้ราคาหน่วยลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญจนทำให้ต้องมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น อันเป็นผลให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพิ่มขึ้นน้อยกว่า 0.0300 บาทต่อหน่วย (หรือน้อยกว่าประมาณ 0.7292 บาทต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ในช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560) เมื่อเทียบกับประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มิได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายละเอียดประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ปรากฏในเอกสารแนบ 1) ซึ่งทำให้ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจัดการและบริษัทฯ จะพิจารณาตามหลักการที่มุ่งเน้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวม SPWPF และผู้หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เป็นสำคัญ ซึ่งรวมถึงเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยจะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2559 ก่อน แล้วจึงจะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในเวลาถัดไป

### 1.3.3 การขยายระยะเวลาสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

หากเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.3.2 ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับการแปลงสภาพ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพได้รับการขยายระยะเวลาไปเกินกว่าวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจัดการและบริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในช่วงเวลาเดียวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2559)

ทั้งนี้ การดำเนินการแปลงสภาพ และ/หรือ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามข้อ 1.3.1 หรือ ข้อ 1.3.2 หรือข้อ 1.3.3 จะอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนั้น โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT อีก โดยการขยายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ และ/หรือ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง โดยหากพ้นกำหนดระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว บริษัทฯ ต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการแปลงสภาพ และ/หรือ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกรอบหนึ่ง โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ แต่หากพ้นกำหนดระยะเวลา 1 ปีนั้นไป ให้ถือว่ามติของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นอันสิ้นสุดลง อนึ่ง บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่ จะเป็นไปตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.1 ของวาระที่ 4

### 1.4 ผลกระทบของการไม่เป็นไปตามแผนการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SPWREIT (แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วแต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้)

การที่กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วแต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ จะทำให้มีผลกระทบแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

- (1) ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ โดยบริษัท ประมาณว่า เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะลดลงเป็น 0.6885 บาทต่อหน่วย (หรือลดลงประมาณ 0.0107 บาทต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ในช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560) เมื่อเทียบกับเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นลงทุน ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับจำนวน 0.6992 บาทต่อหน่วย ในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มิได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันเป็นผลจากค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นไปตามตารางประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ในช่อง “ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT” ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1 และ
- (2) ผลกระทบทางภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ SPWREIT ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 7

ทั้งนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหน่วยทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรวมถึงการโอนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT รวมถึงแต่ไม่

จำกัดเพียง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจำนำหุ้น และ/หรือ ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

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

#### ความเห็นของบริษัทจัดการ

- การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอของทางบริษัท เกี่ยวกับแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว และมีความเห็นว่าการแปลงสภาพอย่างเดียวยังคงไม่มีแผนในการลงทุนเพิ่มเติมนั้นไม่มีความสมเหตุสมผลที่จะดำเนินการ เพราะนอกจากการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้กองทุนรวม SPWPF มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นแล้ว กองทรัสต์ SPWREIT (ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF) และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ที่ได้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์) จะมีภาระทางภาษีที่เพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากแผนการแปลงสภาพในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ SPWREIT (ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF) ทำการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาจากปริมาณการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ถ้ากองทรัสต์ SPWREIT (ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF) มีการลงทุนเพิ่มเติม (ไม่ว่าจะสามารถดำเนินการในช่วงเวลาเดียวกับการแปลงสภาพหรือไม่ก็ตาม) บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพ เพราะนอกจากกองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ (หากการแปลงสภาพดำเนินการภายใน 31 ธันวาคม 2559 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายออกไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) แล้ว การดำเนินการดังกล่าวยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว เนื่องจากกองทรัสต์ SPWREIT มีโอกาสที่จะเติบโตได้โดยการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ เปิดโอกาสที่จะให้นักลงทุนได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ที่ได้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์) มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในอนาคตดังกล่าว ซึ่งน่าจะช่วยบรรเทาภาระทางภาษีบางส่วนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์บางประเภทที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีมีความแตกต่างไปจากการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SPWPF ได้

- **อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์**

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) ในครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งสุดท้ายก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้กับกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งอัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 9 ผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดศึกษารายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ

นอกจากนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT และแจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

## **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอเฉพาะวาระที่ 6 และวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป



## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4, วาระที่ 5, วาระที่ 7.2 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 10

ในการนี้ รวมถึงพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT โดยบริษัทฯ มีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้

ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นกลุ่มบุคลากรที่พัฒนาและบริหารทรัพย์สินโครงการ ศรีพันธุ์มากกว่า 10 ปี บริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT สามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุน

### การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน วันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ได้แก่

| ชื่อ                                            | จำนวนหน่วยลงทุน<br>(หน่วย) | สัดส่วนการลงทุน<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด            | 40,813,300                 | 20.39%                      |
| 2) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 20,018,300                 | 10.00%                      |
| 3) นายวรสิทธิ์ อิสสระ                           | 100,000                    | 0.05%                       |
| 4) นายดิฐวัฒน์ อิสสระ                           | 100,000                    | 0.05%                       |
| 5) นางสาวกรัชเพชร อิสสระ                        | 100,000                    | 0.05%                       |
| 6) นางวิไล อินทกุล                              | 50,000                     | 0.02%                       |
| 7) นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์                   | 10,000                     | 0.00%                       |
| 8) นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์                | 10,000                     | 0.00%                       |
| รวม                                             | 61,101,600                 | 30.57%                      |

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอเฉพาะวาระที่ 6 และวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 3, วาระที่ 4, วาระที่ 5, วาระที่ 7.2 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT แทนธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 11

ในการนี้ รวมถึงพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและ

กองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งทรัสต์เพื่อให้การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT สามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุน

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอเฉพาะวาระที่ 6 และวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 4, วาระที่ 5, วาระที่ 7.2 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน**

เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้วเสร็จ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกลายเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ดังนั้น นับจากนี้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน บริษัทฯ จะเป็นผู้ขออนุมัติรายการจากผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF จะกลายเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จึงจะนำหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT มาเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา

ในการนี้ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับหรือหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ตามปัจจัยในการพิจารณาที่ระบุใน **ข้อ 1.3** โดยบริษัทฯ จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

#### 4.1 เงื่อนไขที่สำคัญของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เงื่อนไขสำคัญในการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระดับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยรายละเอียดของแต่ละรายการมี ดังนี้

- (1) ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เกิน 1,362,900,000 บาท<sup>1</sup>
- (2) การกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
- (3) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เกิน 136,290,000 หน่วย

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ราคา 1,362,900,000 บาท คือ ราคาร้อยละ 110 ของราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำสุดซึ่งประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ราคา 1,239,000,000 บาท

โดยเงื่อนไขในการลงทุนทั้ง 3 ข้อนี้จะส่งผลต่อประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อเงื่อนไขในการลงทุนทั้ง 3 ข้อนี้ครบถ้วนและส่งผลให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่น้อยกว่า 0.7292 บาทต่อหน่วย สำหรับช่วงเวลาประมาณการ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ไม่น้อยกว่า 0.0300 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มิได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายละเอียดประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ปรากฏในเอกสารแนบ 1 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรากฏในเอกสารแนบ 12)

#### 4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

##### 4.2.1 โครงการโรงแรมส่วนที่ 2

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตึ๊งตราง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน

(3) สหามิตรทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

#### 4.2.2 บ้านพักตากอากาศ X29

บ้านพักตากอากาศ X29 เริ่มเปิดให้บริการในปี 2553 และปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านพักตากอากาศ และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตึ๊งตราง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักตากอากาศ X29 อยู่ในปัจจุบัน

(3) สหามิตรทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักตากอากาศ X29

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และที่ดินที่ CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจาก CIR ปรากฏในเอกสารแนบ 1 และเอกสารแนบ 13

**ตารางสรุปพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

|                                                                                                                                           |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| เนื้อที่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ระบุใน น.ส. 3 ก.                                                | ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา  |
| พื้นที่อาคารและสระว่ายน้ำทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                 | ประมาณ 6,521 ตารางเมตร     |
| เนื้อที่ที่ดินที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ระบุในโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. | ประมาณ 11 ไร่ 33.9 ตารางวา |

อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บนสมมติฐาน ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 ในราคาดังต่อไปนี้

- (1) ราคาประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 1,239,000,000 บาท<sup>1</sup>
- (2) ราคาประเมินโดยบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด จำนวน 1,255,000,000 บาท<sup>2</sup>

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2560) รายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 14**

<sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2560) รายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 14**

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยราคาที่กองทรัสต์ SPWREIT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้จะเป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งในด้านผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากหลายปัจจัย อาทิ ระดับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ SPWREIT อีกทั้งยังต้องเป็นราคาที่เจ้าของทรัพย์สินจะพิจารณาขายด้วย

หนึ่งเงินทุนของกองทรัสต์ SPWREIT จะมาจากจำนวนเงินของกองทรัสต์ SPWREIT ที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี) ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในวาระที่ 5 หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SPWREIT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เช่นกัน ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสรุปของการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏใน

#### **เอกสารแนบ 1**

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินawa (ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินwakับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 15** และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 12**

ในการนี้ นอกจากบริษัทจัดการจะได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น เอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพแล้ว ยังให้แสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้องเช่นกัน โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 9**

#### **4.3 จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

สืบเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่



เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT นั้นอาจมาจาก 2 ส่วน ได้แก่

- (1) เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยบริษัท คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 136,290,000 หน่วย และ/หรือ
- (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัท อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและรายละเอียดการกู้ยืมเงิน (สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 16) (ถ้ามี)

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT นั้น บริษัทฯ พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ SPWREIT และภาวะตลาดเงินตลาดทุนในปัจจุบัน

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT จะกำหนดโดยการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งจะกระทำผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย คือ ธนาकरไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ถ้ามี) ทั้งนี้ รายละเอียดจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT

#### 4.4 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

4.4.1 **ส่วนที่ 1:** เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (การเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering - PPO)) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ซึ่งอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและอนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งบริษัทจะทำการแจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF อาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างน้อยที่สุดเท่าที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยหากมีเศษของหน่วยทรัสต์จากการคำนวณหน่วยทรัสต์ที่จะต้องเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF แต่ละรายให้ปัดเศษลง

ในกรณีที่หน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรตามข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ยังเหลืออยู่ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร อย่างน้อยหนึ่งรอบ

4.4.2 **ส่วนที่ 2:** เสนอขายและจัดสรรส่วนที่เหลือของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และจะมีการแจ้งข่าวให้นักลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ทราบผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เหมาะสมต่อไป โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้จะมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5(3) ของข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้กองทุน SPWREIT มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนในการยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ รายละเอียดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภทจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทุน SPWREIT

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งจะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (PPO) และจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใด (PO) ใน

ครั้งนี้จะมีราคาเท่ากัน โดยราคาดังกล่าวจะกำหนดโดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่คาดว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาทิเช่น อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภาวะตลาดหุ้น อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี) เป็นต้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (ของกองทรัสต์ SPWREIT) ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียน อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SPWREIT และบริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF และสร้างผลตอบแทนในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ SPWREIT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ SPWREIT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัท คาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น อีกทั้ง กองทรัสต์ SPWREIT จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการแต่งตั้ง SPM เป็นผู้เข้าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การกำหนดจำนวนเงินลงทุนของกองทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ สัญญาให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

ตามที่บริษัทฯ ได้เสนอการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังที่ได้กล่าวมานี้ บริษัทจัดการเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งดีและมีผลการดำเนินงานที่ดี และยังเป็นโอกาสที่จะให้นักลงทุนได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาเงื่อนไข และราคาในการลงทุนในทรัพย์สินขั้นสุดท้าย) ดังนั้น บริษัทจัดการเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **การลงมติ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SPWREIT เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT และเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SPWREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุน หรือผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนวันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ได้แก่

| ชื่อ                                             | จำนวนหน่วยลงทุน<br>(หน่วย) | สัดส่วนการลงทุน<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด             | 40,813,300                 | 20.39%                      |
| 2) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 20,018,300                 | 10.00%                      |
| 3) นายวรสิทธิ์ อิสสระ                            | 100,000                    | 0.05%                       |
| 4) นายดิฐวัฒน์ อิสสระ                            | 100,000                    | 0.05%                       |
| 5) นางสาวกรัชเพชร อิสสระ                         | 100,000                    | 0.05%                       |
| <b>รวม</b>                                       | <b>61,031,600</b>          | <b>30.54%</b>               |

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอเฉพาะวาระที่ 6 และวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ถัดเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5, วาระที่ 7.2 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี)**

สืบเนื่องจากวาระที่ 4 ซึ่งเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงิน และให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งอาจรวมถึงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) เพื่อนำเงินดังกล่าวมาใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT ตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน หลักประกัน การเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และแก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT

อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาเข้าทำรายการการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT อีก

ทั้งนี้ เนื่องจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 16 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าวตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ เป็นผู้มีส่วนในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ รวมถึงหลักประกัน ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

ตามที่บริษัทฯ ได้เสนอให้มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้องค์กร SPWREIT มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SPWREIT ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ SPWREIT ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่อง

ที่เกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ SPWREIT อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ SPWREIT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และหากในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอเฉพาะวาระที่ 6 และวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4, วาระที่ 7.2 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

เมื่อมีการเปิดให้บริการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม SPWPF ได้เข้าทำข้อตกลงกับ CIR ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน เพื่อทำการแบ่งรายได้ (Referral Fee) และค่าใช้จ่าย (Cost Allocation) จากการที่ลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจากการที่ลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวจะก่อให้เกิดความยุติธรรมในการแบ่งรายได้และจัดสรรค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งสองส่วน ทั้งนี้ การแบ่งรายได้ (Referral Fee) และค่าใช้จ่าย (Cost Allocation) จะลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และ



ส่งผลให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีโอกาสที่จะมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แม้ว่าจะมีการแปลงสภาพหรือไม่ก็ตาม

ในการนี้ การแบ่งรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่าง SPM และ CIR ดังกล่าว จะมีผลต่อวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันซึ่งกำหนดอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกระหว่าง SPM และกองทุนรวม SPWPF ดังนั้น ไม่ว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่ก็ตาม บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกกับ SPM ดังกล่าวเนื่องจากการแก้ไขดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม SPWPF และเพื่อรองรับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีผลใช้บังคับในอนาคต

โดยให้มีการแก้ไขดังนี้

#### “ค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักรับค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่โครงการโรงแรมศรีพันวา ไปใช้บริการที่โรงแรมศรีพันวา โฮเทลซึ่งตั้งอยู่ในโครงการส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ไป (Referral Fee)<sup>1</sup> และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วัน

วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวม

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

... (ข้อ (1) กับข้อ (2) ไม่ได้แก้ไข)

- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันธุ์ และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)<sup>2</sup> ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันธุ์เท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันธุ์และบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)”

**หมายเหตุ:** ข้อความในแถบสีเทา คือ ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติม

<sup>1</sup> แก้ไขเพื่อรวมคำนวณส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากการให้บริการของลูกค้าที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป

<sup>2</sup> แก้ไขเพื่อรองรับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่แก้ไขดังกล่าวจะเริ่มนำมาใช้ในการคำนวณค่าเช่าแปรผันซึ่งจะได้รับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับโอนมาจากกองทุนรวม SPWPF จากการแปลงสภาพ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก กับ SPM เนื่องจากการแก้ไขดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม SPWPF ในเรื่องกำไรจากการดำเนินงานและลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเพื่อรองรับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งคาดว่าจะมีผลใช้บังคับในอนาคต หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

### การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน วันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ได้แก่

| ชื่อ                                             | จำนวนหน่วยลงทุน<br>(หน่วย) | สัดส่วนการลงทุน<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด             | 40,813,300                 | 20.39%                      |
| 2) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 20,018,300                 | 10.00%                      |
| 3) นายวรสิทธิ์ อิสสระ                            | 100,000                    | 0.05%                       |
| 4) นายดิฐวัฒน์ อิสสระ                            | 100,000                    | 0.05%                       |

| ชื่อ                     | จำนวนหน่วยลงทุน<br>(หน่วย) | สัดส่วนการลงทุน<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 5) นางสาวกรัชเพชร อิศสระ | 100,000                    | 0.05%                       |
| <b>รวม</b>               | <b>61,031,600</b>          | <b>30.54%</b>               |

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่เสนอวาระที่ 7.1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 7.1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## **วาระที่ 7 พิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม**

### **วาระที่ 7.1 พิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

ไม่ว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่ก็ตาม บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 6 ข้างต้น ดังนี้

#### **7.1.1 ข้อความที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.4.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ในโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF (ปัจจุบัน)**

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการรายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหม

ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

... (ข้อ (1) กับข้อ (2) ไม่ได้แก้ไข)

(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)

**ข้อความที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 3.4.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ในโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF จะเป็นดังนี้**

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการรายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่โครงการโรงแรมศรีพันวาไปใช้บริการที่โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ลซึ่งตั้งอยู่ในโครงการส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee)<sup>1</sup> และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

... (ข้อ (1) กับข้อ (2) ไม่ได้แก้ไข)

- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)<sup>2</sup> ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)

**หมายเหตุ:** ข้อความในแถบสีเทา คือ ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติม

<sup>1</sup> แก้ไขเพื่อรวมคำนวณส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากการให้บริการของลูกค้าที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป

<sup>2</sup> แก้ไขเพื่อรองรับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### 7.1.2 ข้อความที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.6.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF (ปัจจุบัน)

| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | ค่าเช่าแปรผัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่า</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>เช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และ รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) และค่าสินไหม ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้ เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่ กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการ บริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพัก ตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อใน ลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <p>... (ข้อ (1) กับข้อ (2) ไม่ได้แก้ไข)</p> <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพัก ตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้ เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดย ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วน ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง กับโครงการโรงแรมศรีพันวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่า กลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ข้อความที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 3.6.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในโครงการจัดการ กองทุนรวม SPWPF จะเป็นดังนี้

|                          |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p><u>ค่าเช่าแปรผัน</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบ ระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = <math>30\% \times (ก - ข - ค)</math></p> <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่โครงการโรงแรมศรีพันวา ไปใช้บริการที่โรงแรมศรีพันวา โฮเทลซึ่งตั้งอยู่ในโครงการส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee)<sup>1</sup> และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <p>... (ข้อ (1) กับข้อ (2) ไม่ได้แก้ไข)</p> <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)<sup>2</sup> ค่าธรรมเนียม</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดย<br/>         ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่<br/>         เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่<br/>         ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง<br/>         กับโครงการโรงแรมศรีพันวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่า<br/>         กลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**หมายเหตุ:** ข้อความในแถบสีเทา คือ ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติม

- <sup>/1</sup> แก้ไขเพื่อรวมคำนวณส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากการให้บริการของลูกค้าที่ทรัพย์สินที่จะลงทุน  
 เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป
- <sup>/2</sup> แก้ไขเพื่อรองรับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## วาระที่ 7.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ  
 กองทุนรวม SPWPF ในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT  
 โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียก  
 เก็บจากกองทุนรวม SPWPF การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF และ  
 วิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน  
 รวม SPWPF ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และแผนการแปลง  
 สภาพ

ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF สำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

### 7.2.1 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT โดยแลกเปลี่ยนกับ หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SPWREIT

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT โดยแลกเปลี่ยนกับ  
 หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพทั้งหมดของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลง  
 สภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

### 7.2.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SPWPF

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SPWPF ที่เกี่ยวข้องกับการแปลง  
 สภาพกองทุนรวม SPWPF ให้เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

### 7.2.3 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF

แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

### 7.2.4 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF กรณีการเลิกกองทุนรวม SPWPF จากการแปลงสภาพ โดยที่กองทุนรวม SPWPF จะคืนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 6 ข้างต้น การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และแผนการแปลงสภาพดังกล่าวข้างต้นตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 6 ข้างต้น การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว เป็นต้น
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

### ความเห็นของบริษัทจัดการ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 7.1 เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 6

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ให้เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และกองทรัสต์ SPWREIT จะได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่ก็ตาม

- ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ตามวาระที่ 7.2 เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และแผนการแปลงสภาพที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1

ในการนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่มติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่มติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน

#### **การลงมติ**

วาระที่ 7.1 และวาระที่ 7.2 นี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 7.2 บริษัทจัดการจะไม่เสนอวาระที่ 8 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

#### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการสำหรับวาระที่ 7.2**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 7.2 บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระที่ 7.2 นี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4, วาระที่ 5 และวาระที่ 8 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

#### **วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 เมื่อกองทุนรวม SPWPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว บริษัทจัดการ บริษัทฯ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF จะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และดำเนินการดังต่อไปนี้

- 8.1 บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SPWPF โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SPWPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SPWPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม SPWPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- 8.2 ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม SPWPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 8.3 ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทุนรวม SPWPF ได้มาจากการแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย
- 8.3.1 เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
- 8.3.2 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 8.4 การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- 8.4.1 การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุนใบทรัสต์
- (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอาัยต (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ SPWREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF (ให้แก่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอาัยต (ถ้ามี)
  - (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอาัยตหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
  - (3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่าย หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอาัยต พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

#### 8.4.2 การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน/ใบทรัสต์ (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

- (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ SPWREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี)
- (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายัดหน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

- 8.5 ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 8.6 บริษัทฯ จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 8.7 ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม SPWPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 2

อนึ่ง ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF ในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการที่อัตรา 50,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF ปรากฏในเอกสารแนบ 17

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบอำนาจให้ บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ทั้งนี้ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4, วาระที่ 5 และวาระที่ 7.2 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### **วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

บริษัทจัดการและบริษัทฯ จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF โปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ (แผนที่สถานที่ประชุมปรากฏในเอกสารแนบ 18) และกรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 19 และหากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามเอกสารแนบ 20

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) มายังบริษัทจัดการ ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 2 วัน โดยส่งเอกสารถึงผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 หรือให้ท่านผู้ถือหน่วยหรือผู้รับมอบฉันทะนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

**วัตถุประสงค์ ที่มา และเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1  
รวมถึงความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทจัดการ**

**1. วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม**

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทุนรวม SPWPF**”) คือเพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนรวม SPWPF จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม SPWPF จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

**2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม**

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 บริษัท ซาญฮิสสระ เวสซิเดนซ์ จำกัด (“**CIR**”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ได้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF (“**บริษัทจัดการ**”) โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทรัสต์ SPWREIT**”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล (“**โครงการโรงแรมส่วนที่ 2**”) และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**”) เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 นอกจากนี้ CIR แจ้งว่าทางกลุ่มบริษัทจะดำเนินการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อไป



ในการนี้ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดแล้ว และอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้

โดยในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF, CIR และบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น เพื่อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้กองทรัสต์ SPWREIT โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อกำเนิดในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 3. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

ตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT กองทรัสต์ SPWREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อกำเนิดในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ (บริษัทจัดการ) ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม SPWPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SPWREIT และเมื่อกองทรัสต์ SPWREIT ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม SPWPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน และอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โรงแรมศรีพันวา บูทิค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทิค รีสอร์ท แอนด์ สปา ภายในโครงการศรีพันวา (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

และหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม SPWPF และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทุนรวม SPWPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและอนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งจะได้ประกาศต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่ออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SPWPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแทนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งจะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### 4. แผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทฯ ได้เสนอแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเวลาเดียวกับหรือหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุน และ/หรือ เงินกู้ยืม ไปซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ตามที่บริษัทฯ เสนอให้บริษัทจัดการพิจารณา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งความประสงค์ที่จะให้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ก่อนบุคคลอื่นในอัตราส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายอีกด้วย

#### 5. รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

รายละเอียดโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุน มีดังนี้

##### 5.1 ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

###### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ต<br>หมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(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                  | 0-1-62.0                               |
| 8.           | 1773            | 16        | 4624I                  | 0-1-60.0                               |
| 9.           | 1915            | 44        | 4624I                  | 0-0-52.0                               |
| 10.          | 1827            | 43        | 4624I                  | 0-1-18.0                               |
| 11.          | 1828            | 44        | 4624I                  | 0-1-45.0                               |
| 12.          | 1829            | 45        | 4624I                  | 0-1-25.0                               |
| 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                  | 0-3-27.0                               |
|              |                 |           | <b>รวมทั้งหมด</b>      | 21-2-55.0                              |

## (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวม SPWPF มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม SPWPF 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 และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (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) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการศรีพันวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข               | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|----------------------|-----------|----------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 41458                | 32/71     | 6 ต. 2 อ. 4/4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                               |
| รวม          |                      |           |                            | 0-0-98.2                               |

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.เลขที่             | เลขที่ดิน | ระวางฎีกีตหมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|-----------------------------|-----------|-------------------|----------------------------------------|
| 2.           | 259                         | 1         | 4624I             | 2-3-75.0                               |
| 3.           | 343                         | 5         | 4624I             | 0-0-32.0                               |
| 4.           | 349 <sup>/1</sup> (บางส่วน) | 3         | 4624I             | 0-0-24.4                               |
| 5.           | 1332                        | 10        | 4624I             | 0-1-12.1                               |
| 6.           | 1772                        | 15        | 4624I             | 0-0-26.0                               |
| 7.           | 1865                        | 29        | 4624I             | 0-2-73.2                               |
| 8.           | 1873                        | 21        | 4624I             | 0-0-52.3                               |
| 9.           | 1876                        | 24        | 4624I             | 1-3-53.8                               |
| 10.          | 1878                        | 37        | 4624I             | 0-2-18.7                               |
| 11.          | 1879                        | 38        | 4624I             | 0-1-13.4                               |
| 12.          | 1882                        | 41        | 4624I             | 0-3-73.7                               |
| 13.          | 1883                        | 42        | 4624I             | 0-0-41.6                               |
| 14.          | 1887                        | 53        | 4624I             | 0-0-76.9                               |
| 15.          | 1892                        | 58        | 4624I             | 2-1-67.0                               |
|              |                             |           | <b>รวม</b>        | <b>10-2-40.1</b>                       |
|              |                             |           | <b>รวมทั้งหมด</b> | <b>10-3-38.3</b>                       |

**หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 349 บางส่วน เป็นที่ดินที่อยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจน สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินของกองทุนรวม SPWPF ได้แก่ น.ส. 3 ก. เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (เป็นทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากการแปลง สภาพ) ซึ่งจะมีการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

## 5.2 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

### 5.2.1 โครงการโรงแรมส่วนที่ 2

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

#### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา<sup>1</sup> ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ต<br>หมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 349 <sup>2</sup>    | 3         | 46241                  | 5-1-7.3 <sup>1</sup>                   |

#### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตึกรังตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็น

วิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(3) สิ่งหริมทรัพยที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

## 5.2.2 บ้านพักตากอากาศ X29

บ้านพักตากอากาศ X29 เริ่มเปิดให้บริการในปี 2553 และปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 0 ไร่ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ต<br>หมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 1979                | 45        | 46241                  | 0-3-43.3                               |

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านพักตากอากาศ และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักตากอากาศ X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหร่า จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(3) สิ่งหริมทรัพยที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักตากอากาศ X29

นอกจากนี้ CIR จะดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายอม โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 33.9 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการศรีพินนาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจาก CIR โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่             | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข               | เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1.       | 41458                        | 32/71     | 6 ต. 2 อ. 4/4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                            |
|          |                              |           | รวม                        | 0-0-98.2                            |
| ลำดับที่ | น.ส. 3 ก.เลขที่              | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข         | เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
| 2.       | 259                          | 1         | 4624I                      | 2-3-75.0                            |
| 3.       | 343                          | 5         | 4624I                      | 0-0-32.0                            |
| 4.       | 351 <sup>1/4</sup> (บางส่วน) | 5         | 4624I                      | 0-1-20.0                            |
| 5.       | 1332                         | 10        | 4624I                      | 0-1-12.1                            |
| 6.       | 1772                         | 15        | 4624I                      | 0-0-26.0                            |
| 7.       | 1865                         | 29        | 4624I                      | 0-2-73.2                            |
| 8.       | 1873                         | 21        | 4624I                      | 0-0-52.3                            |
| 9.       | 1876                         | 24        | 4624I                      | 1-3-53.8                            |
| 10.      | 1878                         | 37        | 4624I                      | 0-2-18.7                            |
| 11.      | 1879                         | 38        | 4624I                      | 0-1-13.4                            |
| 12.      | 1882                         | 41        | 4624I                      | 0-3-73.7                            |
| 13.      | 1883                         | 42        | 4624I                      | 0-0-41.6                            |
| 14.      | 1887                         | 53        | 4624I                      | 0-0-76.9                            |
| 15.      | 1892                         | 58        | 4624I                      | 2-1-67.0                            |
|          |                              |           | รวม                        | 10-3-35.7                           |
|          |                              |           | รวมทั้งหมด                 | 11-0-33.9                           |



- หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ระหว่างการรังวัดสอยเขตที่ดิน
- <sup>/2</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 349 บางส่วน เป็นที่ดินที่อยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจน สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินของกองทุนรวม SPWPF ได้แก่ น.ส. 3 ก. เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (เป็นทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากการแปลง สภาพ) ซึ่งจะมีการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT
- <sup>/3</sup> ข้อมูลจาก CIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
- <sup>/4</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 351 อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากอยู่ระหว่างการแบ่งแยก น.ส. 3 ก. เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุน

## 6. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์ SPWREIT จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งได้แก่ บริษัท ศรีพันธุ์วา แมนเจเมนต์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

### 6.1 ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวม SPWPF กองทรัสต์ SPWREIT และ SPM จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT รับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าจากกองทุน รวม SPWPF ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าทำกับ SPM โดยมีระยะเวลาเช่า 15 ปี เหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11 ปี 8 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 ธันวาคม 2559) ซึ่งคิดค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาของ

สัญญาเช่า และภายหลังจากปีที่ 10 (ปีที่ 11-15) นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมจาก SPM ตามสรุปวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

- ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM<sup>1/</sup>
- ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม SPWPF ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM
- ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

**หมายเหตุ:** <sup>1/</sup> วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่แก้ไขข้างต้นจะมีผลใช้บังคับหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF พิจารณานุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในวาระที่ 6 และพิจารณานุมัติการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ในวาระที่ 7.1 ของการประชุมครั้งนี้ (คาดว่าเริ่มใช้วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันซึ่งจะได้รับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป)

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา ทั้ง SPM และกองทรัสต์ SPWREIT (ซึ่งรับโอนสิทธิและหน้าที่จากกองทุนรวม SPWPF) ตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ SPM เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะ

ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทรัสต์ SPWREIT อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาได้เข้าทำในวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

## 6.2 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ SPM โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 ธันวาคม 2559) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก”) โดยคิดค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมจาก SPM ในปี 8-12 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก ตามสรุปวิธีการคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 =  $30\% \times (ก - ข - ค)$

โดยที่

- ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพัก และห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM
- ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

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

ทั้งนี้ หลังจากระยะเวลาการเช่าช่วงแรกสิ้นสุดลง ทั้ง SPM และกองทรัสต์ SPWREIT ตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ SPM เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทรัสต์ SPWREIT อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง (ภายหลังระยะเวลาการเช่าช่วงแรก) ซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาจะได้เข้าทำในวันที่ยื่นในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 (โดยระยะเวลา 1 ปี เริ่มจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม ของทุกปี) มีดังนี้

| ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)   |                           |                           |                                                                            |                  |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก | สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ทรัพย์สินที่จะลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ระยะเวลาการเช่า<br>ช่วงแรก) | รวม <sup>1</sup> |
| ปีที่ 1<br>(2557)         | 151,000,000               | -                         | -                                                                          | 151,000,000      |
| ปีที่ 2<br>(2558)         | 151,000,000               | -                         | -                                                                          | 151,000,000      |
| ปีที่ 3<br>(2559)         | 151,000,000               | -                         | -                                                                          | 151,000,000      |

| ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)   |                                                                                    |                           |                                                                                   |                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก                                                          | สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ทรัพย์สินที่จะลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ระยะเวลาการเช่า<br>ช่วงแรก)        | รวม <sup>1</sup> |
| ปีที่ 4<br>(2560)         | 151,000,000<br>(เริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2559<br>และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม<br>2560) | ปีที่ 1<br>(2560)         | 65,100,000<br>(เริ่มวันที่ 1 ธันวาคม 2559<br>และสิ้นสุดวันที่ 31<br>กรกฎาคม 2560) | 216,100,000      |
| ปีที่ 5<br>(2561)         | 151,000,000                                                                        | ปีที่ 2<br>(2561)         | 93,000,000                                                                        | 244,000,000      |
| ปีที่ 6<br>(2562)         | 166,100,000                                                                        | ปีที่ 3<br>(2562)         | 93,000,000                                                                        | 259,100,000      |
| ปีที่ 7<br>(2563)         | 166,100,000                                                                        | ปีที่ 4<br>(2563)         | 93,000,000                                                                        | 259,100,000      |
| ปีที่ 8<br>(2564)         | 166,100,000                                                                        | ปีที่ 5<br>(2564)         | 93,000,000                                                                        | 259,100,000      |
| ปีที่ 9<br>(2565)         | 182,710,000                                                                        | ปีที่ 6<br>(2565)         | 102,300,000                                                                       | 285,010,000      |
| ปีที่ 10<br>(2566)        | 182,710,000                                                                        | ปีที่ 7<br>(2566)         | 102,300,000                                                                       | 285,010,000      |
| ปีที่ 11<br>(2567)        | 182,710,000                                                                        | ปีที่ 8<br>(2567)         | 102,300,000                                                                       | 285,010,000      |
| ปีที่ 12<br>(2568)        | 200,981,000                                                                        | ปีที่ 9<br>(2568)         | 112,530,000                                                                       | 313,511,000      |
| ปีที่ 13<br>(2569)        | 200,981,000                                                                        | ปีที่ 10<br>(2569)        | 112,530,000                                                                       | 313,511,000      |
| ปีที่ 14<br>(2570)        | 200,981,000                                                                        | ปีที่ 11<br>(2570)        | 112,530,000                                                                       | 313,511,000      |
| ปีที่ 15<br>(2571)        | 221,079,100                                                                        | ปีที่ 12<br>(2571)        | 123,783,000                                                                       | 344,862,100      |

นอกจากนี้ ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเริ่มพร้อมกันในวันที่ 1 สิงหาคม 2566

**หมายเหตุ:** <sup>1/</sup> การชำระค่าเช่าของผู้เช่าจะแยกชำระตามสัญญาเช่าแต่ละฉบับ คือ แยกชำระสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

**7. ความเห็นของบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว**

บริษัทฯ คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

**7.1 การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ทำให้สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนในขนาดของกองทุนรวม SPWPF**

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนสิทธิครอบครองในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารของกองทุนรวม SPWPF และ CIR ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนในขนาดของกองทุนรวม SPWPF โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่คาดว่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการแปลงสภาพแล้ว) มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว ในการนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบบัญชีจัดทำประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

## ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU)

|                                                                    | (หน่วย: ล้านบาท)                                              |                                                                 |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้<br>กองทุนรวม<br>SPWPF | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้<br>กองทรัสต์<br>SPWREIT | ทรัพย์สินหลังการ<br>ลงทุนเพิ่มเติม<br>ครั้งที่ 1 ภายใต้<br>กองทรัสต์<br>SPWREIT |
| <b>รายได้</b>                                                      |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| รายได้ค่าเช่าคงที่                                                 | 175.0                                                         | 175.0                                                           | 269.2                                                                           |
| ดอกเบี้ยรับ                                                        | 0.2                                                           | 0.2                                                             | 0.3                                                                             |
| <b>รวมรายได้</b>                                                   | <b>175.2</b>                                                  | <b>175.2</b>                                                    | <b>269.5</b>                                                                    |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                                  |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร                      | (11.2)                                                        | (13.4)                                                          | (20.6)                                                                          |
| ค่าใช้จ่ายในการเสนอหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย                           | -                                                             | (0.6)                                                           | (0.7)                                                                           |
| ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย      | (1.3)                                                         | (1.3)                                                           | (1.3)                                                                           |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายก่อนต้นทุนการเงิน</b>                              | <b>(12.6)</b>                                                 | <b>(15.3)</b>                                                   | <b>(22.6)</b>                                                                   |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน                                           | 162.7                                                         | 159.9                                                           | 246.9                                                                           |
| ต้นทุนการเงิน                                                      | -                                                             | -                                                               | (39.3)                                                                          |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุง</b>                          | <b>162.7</b>                                                  | <b>159.9</b>                                                    | <b>207.6</b>                                                                    |
| <b>บวกกลับ:</b> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์                                      | -                                                             | 0.6                                                             | 0.7                                                                             |
| สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย                 |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                               | 1.3                                                           | 1.3                                                             | 1.3                                                                             |
| สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย                           |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                   | -                                                             | -                                                               | 0.7                                                                             |
| <b>หักออก:</b> รายได้จากค่าเช่าคงที่ที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง | (24.0)                                                        | (24.0)                                                          | (25.2)                                                                          |
| <b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>      | <b>140.0</b>                                                  | <b>137.8</b>                                                    | <b>185.1</b>                                                                    |

|                                                                                                                                                                 | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้<br>กองทุนรวม<br>SPWPF | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้<br>กองทรัสต์<br>SPWREIT | ทรัพย์สินหลังการ<br>ลงทุนเพิ่มเติม<br>ครั้งที่ 1 ภายใต้<br>กองทรัสต์<br>SPWREIT |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>                                                                                                        |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรปรับปรุงหรือการจ่าย<br>ประโยชน์ตอบแทนปรับปรุง (ร้อยละของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมา<br>จ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประโยชน์ตอบแทน) | 100%                                                          | 100%                                                            | 100%                                                                            |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประโยชน์<br>ตอบแทน (ล้านบาท)                                                                               | 140.0                                                         | 137.8                                                           | 185.1                                                                           |
| ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (ล้านหน่วย)                                                                                                                      | 200.18                                                        | 200.18                                                          | 253.89                                                                          |
| <b>ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบ<br/>แทนต่อหน่วยก่อนภาษี (บาทต่อหน่วย)</b>                                                                | 0.6992                                                        | 0.6885                                                          | 0.7292                                                                          |
| <b>อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br/>ของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)</b>                                                              |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย                                                                                                                                | 10%                                                           | 10%                                                             | 10%                                                                             |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ                                                                                                                         | -                                                             | 10%                                                             | 10%                                                                             |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)                                                                                                 | -                                                             | 20%                                                             | 20%                                                                             |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)                                                                                                                                  | 10%                                                           | 20%                                                             | 20%                                                                             |
| - นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                                                                                                                | -                                                             | 10%                                                             | 10%                                                                             |
| <b>ส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละประเภทผู้<br/>ถือหุ้น (บาทต่อหน่วย)</b>                                                                         |                                                               |                                                                 |                                                                                 |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย                                                                                                                                | 0.6293                                                        | 0.6196                                                          | 0.6563                                                                          |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ                                                                                                                         | 0.6992                                                        | 0.6196                                                          | 0.6563                                                                          |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)                                                                                                 | 0.6992                                                        | 0.5508                                                          | 0.5834                                                                          |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)                                                                                                                                  | 0.6293                                                        | 0.5508                                                          | 0.5834                                                                          |
| - นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                                                                                                                | 0.6992                                                        | 0.6196                                                          | 0.6563                                                                          |

**หมายเหตุ:** ข้อมูลจากบริษัท สำนักงาน ชีววัย จำกัด ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2559



ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระดับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยรายละเอียดของแต่ละรายการมีดังนี้

- (1) ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เกิน 1,362,900,000 บาท<sup>1</sup>
- (2) การกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
- (3) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เกิน 136,290,000 หน่วย

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ราคา 1,362,900,000 บาท คือ ราคาร้อยละ 110 ของราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำสุด ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ราคา 1,239,000,000 บาท

โดยเงื่อนไขที่สำคัญคือ เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่น้อยกว่า 0.7292 บาทต่อหน่วย สำหรับช่วงเวลาประมาณการ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ไม่น้อยกว่า 0.0300 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF ได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายวัตถุประสงค์ ที่มา และเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ปรากฏในเอกสารแนบ 12)

ทั้งนี้ ข้อมูลประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยและอัตราการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ซึ่งได้แสดงในตารางเป็นเพียงการประมาณการเพื่อแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่น ๆ ในตารางเท่านั้น อีกทั้ง การกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะกำหนดโดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาทิเช่น อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ตามสถานะตลาดทุน และอัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน เปรียบเทียบจากการลงทุนที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (bookbuilding) (ถ้ามี) เป็นต้น อนึ่ง บริษัทฯ, CIR,

กองทุนรวม SPWPF, SPM, ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SPWREIT หรือประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย**  
(Sensitivity Analysis)

1. กรณีกู้ยืมในสัดส่วนร้อยละ 0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

| ราคา<br>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ล้านบาท) |       | 1,200.0                                                                 | 1,225.0 | 1,250.0 | 1,275.0 | 1,300.0 | 1,325.0 | 1,350.0 | 1,375.0 |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้น<br>(ล้านบาท)                              |       | 1200.0                                                                  | 1225.0  | 1250.0  | 1275.0  | 1300.0  | 1325.0  | 1350.0  | 1375.0  |
| หนี้สิน<br>(ล้านบาท)                                        |       | 0.0                                                                     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     |
|                                                             |       | ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับ |         |         |         |         |         |         |         |
| ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)                                | 10.00 | 0.6988                                                                  | 0.6930  | 0.6872  | 0.6816  | 0.6760  | 0.6705  | 0.6651  | 0.6598  |
|                                                             | 10.10 | 0.7014                                                                  | 0.6956  | 0.6899  | 0.6842  | 0.6786  | 0.6732  | 0.6677  | 0.6624  |
|                                                             | 10.20 | 0.7040                                                                  | 0.6982  | 0.6924  | 0.6868  | 0.6812  | 0.6758  | 0.6704  | 0.6651  |
|                                                             | 10.30 | 0.7065                                                                  | 0.7007  | 0.6950  | 0.6894  | 0.6838  | 0.6784  | 0.6730  | 0.6677  |
|                                                             | 10.40 | 0.7090                                                                  | 0.7032  | 0.6975  | 0.6919  | 0.6864  | 0.6809  | 0.6756  | 0.6703  |
|                                                             | 10.50 | 0.7115                                                                  | 0.7057  | 0.7000  | 0.6944  | 0.6889  | 0.6835  | 0.6781  | 0.6728  |
|                                                             | 10.60 | 0.7140                                                                  | 0.7082  | 0.7025  | 0.6969  | 0.6914  | 0.6860  | 0.6806  | 0.6753  |
|                                                             | 10.70 | 0.7164                                                                  | 0.7106  | 0.7050  | 0.6994  | 0.6939  | 0.6884  | 0.6831  | 0.6778  |
|                                                             | 10.80 | 0.7188                                                                  | 0.7130  | 0.7074  | 0.7018  | 0.6963  | 0.6909  | 0.6855  | 0.6803  |
|                                                             | 10.90 | 0.7211                                                                  | 0.7154  | 0.7098  | 0.7042  | 0.6987  | 0.6933  | 0.6880  | 0.6827  |
|                                                             | 11.00 | 0.7235                                                                  | 0.7178  | 0.7121  | 0.7066  | 0.7011  | 0.6957  | 0.6904  | 0.6851  |
|                                                             | 11.10 | 0.7258                                                                  | 0.7201  | 0.7144  | 0.7089  | 0.7034  | 0.6980  | 0.6927  | 0.6875  |
|                                                             | 11.20 | 0.7281                                                                  | 0.7224  | 0.7167  | 0.7112  | 0.7058  | 0.7004  | 0.6951  | 0.6899  |
|                                                             | 11.30 | 0.7303                                                                  | 0.7246  | 0.7190  | 0.7135  | 0.7081  | 0.7027  | 0.6974  | 0.6922  |
|                                                             | 11.40 | 0.7325                                                                  | 0.7269  | 0.7213  | 0.7158  | 0.7103  | 0.7050  | 0.6997  | 0.6945  |
|                                                             | 11.50 | 0.7347                                                                  | 0.7291  | 0.7235  | 0.7180  | 0.7126  | 0.7072  | 0.7020  | 0.6968  |
|                                                             | 11.60 | 0.7369                                                                  | 0.7313  | 0.7257  | 0.7202  | 0.7148  | 0.7095  | 0.7042  | 0.6990  |
|                                                             | 11.70 | 0.7391                                                                  | 0.7334  | 0.7279  | 0.7224  | 0.7170  | 0.7117  | 0.7064  | 0.7012  |
|                                                             | 11.80 | 0.7412                                                                  | 0.7356  | 0.7300  | 0.7246  | 0.7192  | 0.7139  | 0.7086  | 0.7034  |
|                                                             | 11.90 | 0.7433                                                                  | 0.7377  | 0.7322  | 0.7267  | 0.7213  | 0.7160  | 0.7108  | 0.7056  |
|                                                             | 12.00 | 0.7454                                                                  | 0.7398  | 0.7343  | 0.7288  | 0.7235  | 0.7182  | 0.7129  | 0.7078  |

**หมายเหตุ:** ข้อมูลจากบริษัท ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2559

2. กรณีกู้ยืมในสัดส่วนร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

| ราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ล้านบาท) |       | 1,200.0                                                                   | 1,225.0 | 1,250.0 | 1,275.0 | 1,300.0 | 1,325.0 | 1,350.0 | 1,375.0 |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (ล้านบาท)                     |       | 859.0                                                                     | 881.5   | 904.0   | 926.5   | 949.0   | 971.5   | 994.0   | 1016.5  |
| หนี้สิน (ล้านบาท)                                    |       | 341.0                                                                     | 343.5   | 346.0   | 348.5   | 351.0   | 353.5   | 356.0   | 358.5   |
|                                                      |       | ประมาณเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ |         |         |         |         |         |         |         |
| ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)                         | 10.00 | 0.7173                                                                    | 0.7107  | 0.7043  | 0.6979  | 0.6917  | 0.6855  | 0.6795  | 0.6735  |
|                                                      | 10.10 | 0.7194                                                                    | 0.7129  | 0.7064  | 0.7001  | 0.6939  | 0.6877  | 0.6817  | 0.6757  |
|                                                      | 10.20 | 0.7215                                                                    | 0.7150  | 0.7086  | 0.7023  | 0.6961  | 0.6899  | 0.6839  | 0.6780  |
|                                                      | 10.30 | 0.7236                                                                    | 0.7171  | 0.7107  | 0.7044  | 0.6982  | 0.6921  | 0.6861  | 0.6802  |
|                                                      | 10.40 | 0.7256                                                                    | 0.7192  | 0.7128  | 0.7065  | 0.7003  | 0.6942  | 0.6882  | 0.6823  |
|                                                      | 10.50 | 0.7277                                                                    | 0.7212  | 0.7149  | 0.7086  | 0.7024  | 0.6964  | 0.6904  | 0.6845  |
|                                                      | 10.60 | 0.7297                                                                    | 0.7232  | 0.7169  | 0.7107  | 0.7045  | 0.6984  | 0.6925  | 0.6866  |
|                                                      | 10.70 | 0.7316                                                                    | 0.7252  | 0.7189  | 0.7127  | 0.7065  | 0.7005  | 0.6945  | 0.6887  |
|                                                      | 10.80 | 0.7336                                                                    | 0.7272  | 0.7209  | 0.7147  | 0.7086  | 0.7025  | 0.6966  | 0.6907  |
|                                                      | 10.90 | 0.7355                                                                    | 0.7291  | 0.7228  | 0.7166  | 0.7105  | 0.7045  | 0.6986  | 0.6928  |
|                                                      | 11.00 | 0.7374                                                                    | 0.7310  | 0.7248  | 0.7186  | 0.7125  | 0.7065  | 0.7006  | 0.6948  |
|                                                      | 11.10 | 0.7393                                                                    | 0.7329  | 0.7267  | 0.7205  | 0.7144  | 0.7085  | 0.7026  | 0.6967  |
|                                                      | 11.20 | 0.7411                                                                    | 0.7348  | 0.7286  | 0.7224  | 0.7164  | 0.7104  | 0.7045  | 0.6987  |
|                                                      | 11.30 | 0.7429                                                                    | 0.7366  | 0.7304  | 0.7243  | 0.7183  | 0.7123  | 0.7064  | 0.7006  |
|                                                      | 11.40 | 0.7447                                                                    | 0.7384  | 0.7322  | 0.7261  | 0.7201  | 0.7142  | 0.7083  | 0.7025  |
|                                                      | 11.50 | 0.7465                                                                    | 0.7402  | 0.7341  | 0.7280  | 0.7220  | 0.7160  | 0.7102  | 0.7044  |
|                                                      | 11.60 | 0.7483                                                                    | 0.7420  | 0.7358  | 0.7298  | 0.7238  | 0.7179  | 0.7120  | 0.7063  |
|                                                      | 11.70 | 0.7500                                                                    | 0.7438  | 0.7376  | 0.7316  | 0.7256  | 0.7197  | 0.7139  | 0.7081  |
|                                                      | 11.80 | 0.7517                                                                    | 0.7455  | 0.7394  | 0.7333  | 0.7274  | 0.7215  | 0.7157  | 0.7100  |
|                                                      | 11.90 | 0.7534                                                                    | 0.7472  | 0.7411  | 0.7351  | 0.7291  | 0.7233  | 0.7175  | 0.7118  |
|                                                      | 12.00 | 0.7550                                                                    | 0.7489  | 0.7428  | 0.7368  | 0.7309  | 0.7250  | 0.7192  | 0.7135  |
| ราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ล้านบาท) |       | 1,200.0                                                                   | 1,225.0 | 1,250.0 | 1,275.0 | 1,300.0 | 1,325.0 | 1,350.0 | 1,375.0 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (ล้านบาท)                     |       | 859.0                                                                     | 881.5   | 904.0   | 926.5   | 949.0   | 971.5   | 994.0   | 1016.5  |
| หนี้สิน (ล้านบาท)                                    |       | 341.0                                                                     | 343.5   | 346.0   | 348.5   | 351.0   | 353.5   | 356.0   | 358.5   |

|                              |       | ประมาณเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ |        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท) | 10.00 | 0.7173                                                                    | 0.7107 | 0.7043 | 0.6979 | 0.6917 | 0.6855 | 0.6795 | 0.6735 |
|                              | 10.10 | 0.7194                                                                    | 0.7129 | 0.7064 | 0.7001 | 0.6939 | 0.6877 | 0.6817 | 0.6757 |
|                              | 10.20 | 0.7215                                                                    | 0.7150 | 0.7086 | 0.7023 | 0.6961 | 0.6899 | 0.6839 | 0.6780 |
|                              | 10.30 | 0.7236                                                                    | 0.7171 | 0.7107 | 0.7044 | 0.6982 | 0.6921 | 0.6861 | 0.6802 |
|                              | 10.40 | 0.7256                                                                    | 0.7192 | 0.7128 | 0.7065 | 0.7003 | 0.6942 | 0.6882 | 0.6823 |
|                              | 10.50 | 0.7277                                                                    | 0.7212 | 0.7149 | 0.7086 | 0.7024 | 0.6964 | 0.6904 | 0.6845 |
|                              | 10.60 | 0.7297                                                                    | 0.7232 | 0.7169 | 0.7107 | 0.7045 | 0.6984 | 0.6925 | 0.6866 |
|                              | 10.70 | 0.7316                                                                    | 0.7252 | 0.7189 | 0.7127 | 0.7065 | 0.7005 | 0.6945 | 0.6887 |
|                              | 10.80 | 0.7336                                                                    | 0.7272 | 0.7209 | 0.7147 | 0.7086 | 0.7025 | 0.6966 | 0.6907 |
|                              | 10.90 | 0.7355                                                                    | 0.7291 | 0.7228 | 0.7166 | 0.7105 | 0.7045 | 0.6986 | 0.6928 |
|                              | 11.00 | 0.7374                                                                    | 0.7310 | 0.7248 | 0.7186 | 0.7125 | 0.7065 | 0.7006 | 0.6948 |
|                              | 11.10 | 0.7393                                                                    | 0.7329 | 0.7267 | 0.7205 | 0.7144 | 0.7085 | 0.7026 | 0.6967 |
|                              | 11.20 | 0.7411                                                                    | 0.7348 | 0.7286 | 0.7224 | 0.7164 | 0.7104 | 0.7045 | 0.6987 |
|                              | 11.30 | 0.7429                                                                    | 0.7366 | 0.7304 | 0.7243 | 0.7183 | 0.7123 | 0.7064 | 0.7006 |
|                              | 11.40 | 0.7447                                                                    | 0.7384 | 0.7322 | 0.7261 | 0.7201 | 0.7142 | 0.7083 | 0.7025 |
|                              | 11.50 | 0.7465                                                                    | 0.7402 | 0.7341 | 0.7280 | 0.7220 | 0.7160 | 0.7102 | 0.7044 |
|                              | 11.60 | 0.7483                                                                    | 0.7420 | 0.7358 | 0.7298 | 0.7238 | 0.7179 | 0.7120 | 0.7063 |
|                              | 11.70 | 0.7500                                                                    | 0.7438 | 0.7376 | 0.7316 | 0.7256 | 0.7197 | 0.7139 | 0.7081 |
|                              | 11.80 | 0.7517                                                                    | 0.7455 | 0.7394 | 0.7333 | 0.7274 | 0.7215 | 0.7157 | 0.7100 |
|                              | 11.90 | 0.7534                                                                    | 0.7472 | 0.7411 | 0.7351 | 0.7291 | 0.7233 | 0.7175 | 0.7118 |
|                              | 12.00 | 0.7550                                                                    | 0.7489 | 0.7428 | 0.7368 | 0.7309 | 0.7250 | 0.7192 | 0.7135 |

หมายเหตุ: ข้อมูลจากบริษัทฯ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2559

3. กรณีกู้ยืมในสัดส่วนร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

| ราคา<br>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ล้านบาท) |       | 1,200.0                                                                   | 1,225.0 | 1,250.0 | 1,275.0 | 1,300.0 | 1,325.0 | 1,350.0 | 1,375.0 |
|-------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย<br>(ล้านบาท)                         |       | 518.0                                                                     | 538.0   | 558.0   | 578.0   | 598.0   | 618.0   | 638.0   | 658.0   |
| หนี้สิน<br>(ล้านบาท)                                        |       | 682.0                                                                     | 687.0   | 692.0   | 697.0   | 702.0   | 707.0   | 712.0   | 717.0   |
|                                                             |       | ประมาณเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ |         |         |         |         |         |         |         |
| ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)                                | 10.00 | 0.7407                                                                    | 0.7332  | 0.7259  | 0.7187  | 0.7116  | 0.7046  | 0.6977  | 0.6909  |
|                                                             | 10.10 | 0.7422                                                                    | 0.7348  | 0.7275  | 0.7203  | 0.7132  | 0.7063  | 0.6994  | 0.6926  |
|                                                             | 10.20 | 0.7437                                                                    | 0.7363  | 0.7290  | 0.7219  | 0.7148  | 0.7079  | 0.7010  | 0.6943  |
|                                                             | 10.30 | 0.7452                                                                    | 0.7378  | 0.7306  | 0.7234  | 0.7164  | 0.7095  | 0.7027  | 0.6959  |
|                                                             | 10.40 | 0.7466                                                                    | 0.7393  | 0.7321  | 0.7250  | 0.7180  | 0.7111  | 0.7043  | 0.6976  |
|                                                             | 10.50 | 0.7480                                                                    | 0.7407  | 0.7335  | 0.7265  | 0.7195  | 0.7126  | 0.7058  | 0.6992  |
|                                                             | 10.60 | 0.7494                                                                    | 0.7421  | 0.7350  | 0.7279  | 0.7210  | 0.7141  | 0.7074  | 0.7007  |
|                                                             | 10.70 | 0.7508                                                                    | 0.7436  | 0.7364  | 0.7294  | 0.7225  | 0.7156  | 0.7089  | 0.7023  |
|                                                             | 10.80 | 0.7521                                                                    | 0.7449  | 0.7378  | 0.7308  | 0.7239  | 0.7171  | 0.7104  | 0.7038  |
|                                                             | 10.90 | 0.7535                                                                    | 0.7463  | 0.7392  | 0.7323  | 0.7254  | 0.7186  | 0.7119  | 0.7053  |
|                                                             | 11.00 | 0.7548                                                                    | 0.7476  | 0.7406  | 0.7336  | 0.7268  | 0.7200  | 0.7134  | 0.7068  |
|                                                             | 11.10 | 0.7561                                                                    | 0.7490  | 0.7419  | 0.7350  | 0.7282  | 0.7215  | 0.7148  | 0.7083  |
|                                                             | 11.20 | 0.7574                                                                    | 0.7503  | 0.7433  | 0.7364  | 0.7296  | 0.7229  | 0.7163  | 0.7097  |
|                                                             | 11.30 | 0.7586                                                                    | 0.7516  | 0.7446  | 0.7377  | 0.7309  | 0.7243  | 0.7177  | 0.7112  |
|                                                             | 11.40 | 0.7599                                                                    | 0.7528  | 0.7459  | 0.7390  | 0.7323  | 0.7256  | 0.7191  | 0.7126  |
|                                                             | 11.50 | 0.7611                                                                    | 0.7541  | 0.7472  | 0.7403  | 0.7336  | 0.7270  | 0.7204  | 0.7140  |
|                                                             | 11.60 | 0.7623                                                                    | 0.7553  | 0.7484  | 0.7416  | 0.7349  | 0.7283  | 0.7218  | 0.7153  |
|                                                             | 11.70 | 0.7635                                                                    | 0.7565  | 0.7497  | 0.7429  | 0.7362  | 0.7296  | 0.7231  | 0.7167  |
|                                                             | 11.80 | 0.7647                                                                    | 0.7577  | 0.7509  | 0.7441  | 0.7375  | 0.7309  | 0.7244  | 0.7180  |
|                                                             | 11.90 | 0.7658                                                                    | 0.7589  | 0.7521  | 0.7454  | 0.7387  | 0.7322  | 0.7257  | 0.7193  |
|                                                             | 12.00 | 0.7670                                                                    | 0.7601  | 0.7533  | 0.7466  | 0.7400  | 0.7334  | 0.7270  | 0.7206  |

หมายเหตุ: ข้อมูลจากบริษัทฯ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2559

## 7.2 **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีลักษณะที่สนับสนุนการให้บริการซึ่งกันและกัน**

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการแปลงสภาพแล้ว) ได้ดังนี้

### (1) **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่สนับสนุนการให้บริการซึ่งกันและกัน**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าหลัก คือ นักท่องเที่ยวที่มีกำลังในการใช้จ่ายน้อยกว่านักท่องเที่ยวที่มาพักที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยห้องพักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยหลักจะมีขนาดเล็กกว่าและมีราคาเฉลี่ยต่อห้องที่ต่ำกว่าห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในการนี้ บริษัทฯ คาดว่า ห้องพักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยสนับสนุนการต้อนรับลูกค้าที่ในอดีตอาจไม่สามารถเข้าพักที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้ อันเนื่องมาจากราคาของบ้านพักแบบวิลล่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกค่อนข้างสูง หรือในเวลาที่จำนวนห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีลูกค้าเข้าพักเต็ม อาทิ ช่วงที่มีการจัดงานแต่งงาน

อีกทั้ง การที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการแบ่งชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายด้านพนักงาน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นต้น จะช่วยให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของการใช้ทรัพย์สินภายใต้โครงการทั้งสอง (Economies of Scale) และทำให้ทั้งสองโครงการสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

### (2) **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ติดกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ภายในโครงการศรีพินนา ซึ่งตั้งอยู่ที่แหลมพินนา จังหวัดภูเก็ต โดยห่างจากตัวเมืองภูเก็ตไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้เพียงประมาณ 15 กิโลเมตร ที่ตั้งมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงต่าง ๆ เช่น แหลมพรหมเทพ เกาะไม้ท่อน หาดป่าตอง เป็นต้น

โดยจังหวัดภูเก็ตนับเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับต้น ๆ ของประเทศไทยที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศได้หลายล้านคนต่อปี

(3) **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง มีลักษณะโดดเด่นเฉพาะตัวในด้านความหรูหรา ทำเลที่ตั้ง และมีการให้บริการที่ดีเลิศ**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นโรงแรมระดับหรูหรารัฐชั้นนำของประเทศไทย โดยมีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในส่วนของห้องพัก ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหรารายวัน 30 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่มีกำลังซื้อระดับกลางถึงสูง และบ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรารายวัน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่มีกำลังซื้อสูง

นอกจากคุณภาพของทรัพย์สินที่โดดเด่นแล้ว ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังมีชื่อเสียงในเรื่องการให้บริการแก่ลูกค้าที่ดีเลิศ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารอย่างใกล้ชิดโดยผู้บริหารของโครงการที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงในการบริหารธุรกิจประเภทโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

(4) **ศักยภาพและความสามารถในการรักษาสถานะในการแข่งขันเชิงธุรกิจโรงแรมระดับหรูหรารของทรัพย์สิน**

เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการแข่งขันธุรกิจในโรงแรมระดับหรูหรารในจังหวัดภูเก็ต จัดว่ามีการแข่งขันค่อนข้างต่ำและไม่รุนแรง เนื่องจากอุปทานของโรงแรมระดับหรูหรารซึ่งอยู่ในระดับที่เทียบเท่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปัจจุบันมีค่อนข้างจำกัด และอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตส่วนใหญ่จะเป็นโครงการโรงแรมที่ไม่ได้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันโดยตรงกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โดยนอกเหนือจากศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งที่โดดเด่นหาเทียบเคียงได้ยากของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยลดการแข่งขันแล้ว การบริหารธุรกิจโรงแรมระดับหรูหรารจำเป็นต้องอาศัยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญร่วมด้วย เนื่องจากการมุ่งเน้นการตลาดในกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับกลางถึงสูง ซึ่งมีความต้องการเฉพาะตัว ทั้งในเรื่องการบริการที่ดีเลิศ น่าประทับใจ และให้ความใส่ใจกับช่วงเวลาสำคัญ ๆ เช่น การแต่งงาน อันธนิมน์ หรือการพักผ่อนที่เป็นส่วนตัวกับครอบครัว โดยลูกค้ามีความยินดีที่จะซื้อบริการ หรือใช้จ่ายในอัตราที่สูงกว่าอัตราปกติเพื่อให้ได้รับการบริการที่เป็นเลิศดังกล่าว ดังนั้นการตอบโต้ความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จึงต้องใช้ความเข้าใจ และความชำนาญสูง

ด้วยปัจจัยดังกล่าวมานี้ทำให้เป็นข้อจำกัดสำหรับคู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้าสู่อุตสาหกรรมโรงแรมระดับหรูหราร



**(5) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านค่าเช่าคงที่**

จากโครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าคงที่จากการให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป โดยมีการปรับค่าเช่าคงที่ดังกล่าวขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี (หลังวันที่ 31 กรกฎาคม 2564) ด้วยโครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ในลักษณะนี้จะช่วยให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้ที่แน่นอนและสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ SPWREIT ยังมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมเป็นอัตราส่วนของผลกำไรหลังหักค่าเช่าคงที่ และค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้เพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำกับ SPM)

ทั้งนี้ ตามประมาณการของบริษัทฯ ค่าเช่าแปรผันจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

**(6) โอกาสในการปรับตัวเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีสูง**

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งอยู่ภายในโครงการศรีพินา เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงสิทธิครอบครองที่ดินพื้นที่รวมประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา บนปลายแหลมพินา ซึ่งเป็นจุดที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงามของจังหวัดภูเก็ต จัดว่าเป็นที่ดินที่มีทำเลดีเยี่ยม โดยปัจจุบันที่ดินที่มีลักษณะเดียวกันนี้มีอยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสูงขึ้นในอนาคต

**(7) ศักยภาพของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก**

SPM เป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่ง CID ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 27 ปี ทั้งนี้ บุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ จึงทำให้ SPM เป็นผู้เชี่ยวชาญและรู้จักทรัพย์สินในโครงการศรีพินาเป็นอย่างดี และจากผลการดำเนินการใน 5 ปีที่ผ่านมา รายได้จากห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกดังกล่าวสูงขึ้นในอัตราร้อยละ 13 โดยเฉลี่ย ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่า SPM จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ SPWREIT ได้ในอนาคต

### 7.3 การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้และโอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SPWREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น)

### 7.4 การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่มีการออกและเสนอขายรวมเป็นจำนวนไม่เกิน 336,473,000 หน่วย จากเดิมมีจำนวน 200,183,000 หน่วย (หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นจำนวนไม่เกิน 136,290,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย

## 8. ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการขอเสนอข้อมูลและข้อพิจารณาในการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF และการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ดังนี้

|    | เรื่อง                                                 | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                             | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | โอกาสในการเติบโตของกองทุนรวม SPWPF / กองทรัสต์ SPWREIT | กองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT | <p>หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จะได้รับโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตผ่านกองทรัสต์ SPWREIT ทั้งในทรัพย์สินของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับสิทธิตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CIR (หลังจากที่กองทุนรวม SPWPF กองทรัสต์ SPWREIT และ CIR เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ) และทรัพย์สินอื่น ๆ เพิ่มเติม ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการโรงแรมส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการโรงแรมส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ</li> <li>2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของ CIR ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย (นอกเหนือจากทรัพย์สินในข้อ 1 ข้างต้น) ครอบคลุมระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนใน</li> </ol> |

|  | เรื่อง | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |        |                                               | <p>ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 3 ปี 8 เดือน โดยสิ้นสุดในวันที่ 31 กรกฎาคม 2563</p> <p>3. โอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควร และ/หรือเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาในอนาคต (การพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>ทั้งนี้ การแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเป็นไปเพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT มีการให้บริการที่ครบถ้วนยิ่งขึ้น และเป็น การกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT มี ผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT</p> <p>นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งมีชื่อปรากฏ อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อ กำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ซึ่งอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วม ประชุมและอนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) จะได้รับสิทธิในการจองซื้อและจัดสรร หน่วยทรัสต์ก่อนผู้ลงทุนประเภทอื่นตามสัดส่วนที่กำหนดไว้สำหรับการ</p> |

|                               | เรื่อง                                                                                 | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|----------|
|                               |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Preferential Public Offering)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
| 2.                            | ภาระทางภาษีของ<br>กองทุนรวม SPWPF<br>และ ก อ ง ทรั ส ต์<br>SPWREIT                     | <p>การคงสภาพของกองทุนรวม SPWPF ไว้เช่นเดิมนั้นจะทำให้กองทุนรวม SPWPF ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อย่างไรก็ตาม หลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวม SPWPF จะมีภาระภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามที่พระราชกฤษฎีกาดังต่อไปนี้ กำหนดให้ยกเลิกการยกเว้นภาษีดังกล่าวสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป</p> <p>1. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) พ.ศ. 2559</p> <p>2. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) พ.ศ. 2559</p> <p>3. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2559</p> | <p>การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีภาระทางภาษี ดังต่อไปนี้</p> <table><tr><th>ภาระภาษี/<br/>ประเภทภาษี</th><th>กองทุนรวม<br/>อสังหาริมทรัพย์</th><th>ทรัสต์เพื่อการลงทุน<br/>ในอสังหาริมทรัพย์</th></tr><tr><td>ภาษีเงินได้นิติบุคคล<br/>(CIT)</td><td>ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br/>หน่วย ภา ษี ต าม<br/>ประมวลรัษฎากร</td><td>ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br/>หน่วย ภา ษี ต าม<br/>ประมวลรัษฎากร</td></tr><tr><td>ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)</td><td>ได้รับยกเว้น ตาม<br/>พ.ร.ฎ. 239 ม.3(9)<br/>และ (13) และ ม.4(7)<br/>และ (10)<sup>/1</sup></td><td>เสียภาษี</td></tr><tr><td>ภาษีธุรกิจเฉพาะ<br/>(SBT)</td><td>ได้รับยกเว้น ตาม<br/>พ.ร.ฎ. 240 ม.3(10)<br/>และ (21)<sup>/1</sup></td><td>เสียภาษี</td></tr><tr><td>อากรแสตมป์ (SD)</td><td>ได้รับยกเว้น ตาม<br/>พ.ร.ฎ. 10 ม.6(28)<br/>และ (36)<sup>/1</sup></td><td>เสียภาษี</td></tr></table> <p>หมายเหตุ: <sup>/1</sup> สิทธิประโยชน์ทางภาษีสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2560</p> <p>ทั้งนี้ การโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ หรือระหว่างทรัสต์กับทรัสต์ในกรณีที่มีการ</p> | ภาระภาษี/<br>ประเภทภาษี | กองทุนรวม<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์ | ภาษีเงินได้นิติบุคคล<br>(CIT) | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br>หน่วย ภา ษี ต าม<br>ประมวลรัษฎากร | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br>หน่วย ภา ษี ต าม<br>ประมวลรัษฎากร | ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 239 ม.3(9)<br>และ (13) และ ม.4(7)<br>และ (10) <sup>/1</sup> | เสียภาษี | ภาษีธุรกิจเฉพาะ<br>(SBT) | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 240 ม.3(10)<br>และ (21) <sup>/1</sup> | เสียภาษี | อากรแสตมป์ (SD) | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 10 ม.6(28)<br>และ (36) <sup>/1</sup> | เสียภาษี |
| ภาระภาษี/<br>ประเภทภาษี       | กองทุนรวม<br>อสังหาริมทรัพย์                                                           | ทรัสต์เพื่อการลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล<br>(CIT) | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br>หน่วย ภา ษี ต าม<br>ประมวลรัษฎากร                               | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่<br>หน่วย ภา ษี ต าม<br>ประมวลรัษฎากร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)         | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 239 ม.3(9)<br>และ (13) และ ม.4(7)<br>และ (10) <sup>/1</sup> | เสียภาษี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ<br>(SBT)      | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 240 ม.3(10)<br>และ (21) <sup>/1</sup>                       | เสียภาษี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |
| อากรแสตมป์ (SD)               | ได้รับยกเว้น ตาม<br>พ.ร.ฎ. 10 ม.6(28)<br>และ (36) <sup>/1</sup>                        | เสียภาษี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                              |                                          |                               |                                                          |                                                          |                       |                                                                                        |          |                          |                                                                  |          |                 |                                                                 |          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | เรื่อง                                                                                                                                                                                                               | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                       |                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      | ทั้งนี้ หลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวม SPWPF ยังคงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร                                                                                                                                                                                                                                                                        | เปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามมาตรา 7 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 533) พ.ศ. 2555                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                       |                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ภาระทางภาษีของผู้ ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือ หน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                   | <p>การคงสภาพของกองทุนรวม SPWPF ไว้เช่นเดิมนั้นจะทำให้</p> <p>1. ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่เป็นผู้ลงทุน สถาบัน และผู้ลงทุนที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ ยังคงได้รับสิทธิ ประโยชน์ทางภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรของกองทุนรวม SPWPF เช่นเดิม</p> <p>2. ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการขายหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม SPWPF เช่นเดิม</p> | <p>การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะทำ ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนที่มีภูมิลำเนาใน ต่างประเทศ มีภาระทางภาษีจากการรับผลประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ SPWREIT เพิ่มขึ้น ดังต่อไปนี้</p> <table><tr><th>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</th><th>ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์</th></tr><tr><th>อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร</th><th>อัตราภาษีของ ผลประโยชน์ตอบแทน</th></tr><tr><td><p><b>บุคคลธรรมดา</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul><p>: หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p><p>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อย ละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p></td><td><p><b>บุคคลธรรมดา</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul><p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และ ผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p></td></tr></table> | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ | อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร | อัตราภาษีของ ผลประโยชน์ตอบแทน | <p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul> <p>: หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <p>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อย ละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> | <p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul> <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และ ผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                       |                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |
| อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร                                                                                                                                                                                                                                                                              | อัตราภาษีของ ผลประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                       |                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul> <p>: หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <p>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อย ละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> | <p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>มีภูมิลำเนาในไทย</li></ul> <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และ ผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                       |                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |

|  | เรื่อง | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |        |                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
|  |        |                                               | <p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดท.)<br/>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย</li> </ul> | <p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดท.)<br/>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 แต่ผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย</li> </ul> |

|  | เรื่อง | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |        |                                               | : ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง                                                                                                                                                                                                  | : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน                                                                                                                                                                              |
|  |        |                                               | นอกจากนี้ ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทยจะได้รับผลกระทบทางภาษีจากการขายหน่วยทรัสต์ ดังนี้                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |        |                                               | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                           | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                         |
|  |        |                                               | อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน                                                                                                                                                                                               | อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                        |
|  |        |                                               | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul> | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลท.</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลท.</li> </ul> |
|  |        |                                               | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลท.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul>  | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลท.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul>                            |



|    | เรื่อง                                                                                          | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                 |                                               | <div> <div> <p>สิทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ต่างประเทศ<br/>(ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไร<br/>สิทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</li> </ul> </div> <div> <p>สิทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ต่างประเทศ<br/>(ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไร<br/>สิทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่ง<br/>ในอัตราร้อยละ 15 หรือตาม<br/>อัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษี<br/>ซ้อน</li> </ul> </div> </div> |
| 4. | ค่าใช้จ่ายและการะ<br>ภาษีในการแปลง<br>สภาพกองทุนรวม<br>SPWPF เป็น<br>ก อ ง ท ร ั ส ์<br>SPWREIT | -                                             | <p>หากดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559 กำหนดว่า <ol style="list-style-type: none"> <li>ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นโบทรัสต์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้</li> </ol> </li> </ol>                  |

|  | เรื่อง | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |        |                                               | <p>สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของ<br/>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นโบทรัสต์ตั้งแต่วันที่พระราช<br/>กฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559</p> <p>1.2 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากร<br/>แสตมป์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับมูลค่าของ<br/>ฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้น หรือ<br/>เนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ใน<br/>ทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม<br/>อสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน<br/>อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม<br/>อสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน<br/>อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึง<br/>วันที่ 31 ธันวาคม 2559</p> <p>2. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 อนุมัติหลักการ<br/>ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ ... (พ.ศ. ....) ออกตามความใน<br/>พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (กำหนด<br/>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ<br/>อสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม<br/>อสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์) โดยมีสาระสำคัญ คือ การ<br/>กำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ</p> |

|    | เรื่อง                   | ข้อพิจารณากรณีการคงสภาพการเป็นกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ข้อพิจารณากรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>และนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนยังมีค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF อีกด้วย</p>                                                                                                                      |
| 5. | ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | <p>กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และ CIR จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการโรงแรมส่วนที่ 3 แก่บุคคลอื่น ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ กองทุนรวม SPWPF อาจจะไม่สามารถจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF และทรัพย์สินโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการโรงแรมส่วนที่ 3 ของเจ้าของทรัพย์สินรายใหม่ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกันได้โดยมีประสิทธิภาพ</p> | <p>หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่กองทรัสต์ SPWREIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพตกลงให้ SPM เข้าและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ทั้งในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น จะทำให้กองทรัสต์ SPWREIT สามารถควบคุมดูแล และตรวจสอบการดำเนินงานของ SPM เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> |

### แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Conversion Timeline)

หลักการและสาระสำคัญของแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามแนวทางในร่างประกาศและร่างแบบต่างๆ เกี่ยวกับการแปลงสภาพ ซึ่งเผยแพร่ในเอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจค. 24/2559 เรื่อง ร่างประกาศและร่างแบบต่างๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) (“ร่างประกาศฯ”) เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 และตามแนวทางจากการประชุม Focus Group ซึ่งจัดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 และวันที่ 7 มิถุนายน 2559 อย่างไรก็ตาม รายละเอียดของแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว อาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทฯ จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับเดียวกับการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ (บริษัทฯ คาดว่าจะยื่นคำขออนุญาตหลังจากประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ) ทั้งนี้ ตามร่างประกาศฯ สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว บริษัทจัดการ บริษัทฯ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและบริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

## 1. กรณีการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                          | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | บริษัทฯ จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุด<br><br>โดยบริษัทฯ คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประมาณกลางเดือนกันยายน 2559 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับวันเดียวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
| 1.2   | บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แบบ PPO (Record Date for PPO)                                                        | ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.3   | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะขึ้นเครื่องหมาย XB (ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO)                                                                                                               | 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4   | บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for PPO)                                                                    | 1 วัน ในวันทำการถัดจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO โดยบริษัทฯ คาดว่าวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณกลางเดือนตุลาคม 2559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                         | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.5   | บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Book Closing for Swap) | ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์                                                                         |
| 1.6   | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะขึ้นเครื่องหมาย XB (ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap))                                             | 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์                                                                                         |
| 1.7   | บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)                  | หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน<br><br>โดยบริษัทฯ คาดว่าวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณปลายเดือนพฤศจิกายน 2559 |
| 1.8   | บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (ขอ SP)                                                                                                | ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์                                                                                |
| 1.9   | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (ชั้น SP)                                                                                                               | ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย            |
| 1.10  | บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์                                                                                          | โดยไม่ชักช้า โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT ประมาณกลางเดือนพฤศจิกายน 2559                                                                                                           |

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                             |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|
| 1.11  | บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SPWPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ก่อนการเลิกกองทุนรวม SPWPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ |  |
| 1.12  | บริษัทฯ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แบบ PPO และแบบ PO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                         |  |
| 1.13  | <p>บริษัทฯ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม SPWPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> | -                                                         |  |

ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่  
(บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559)

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                              |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.14  | บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT |  |
| 1.15  | <p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> | โดยไม่ชักช้า                                                                               |  |
| 1.16  | ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                          |  |
| 1.17  | บริษัทฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                          |  |



| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.18  | ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 1.15 ให้แล้วเสร็จ                                        | ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม SPWPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร |
| 1.19  | ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.      | ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ                                                                    |

**หมายเหตุ** เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและบริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## 2. กรณีการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ในช่วงเวลาเดียวกัน

บริษัทจัดการจะทำการแจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Book Closing for Swap) และเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (PPO) โดยวันกำหนดสิทธิทั้ง 2 สิทธิจะเป็นวันเดียวกัน เพื่อให้ผู้ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF โดยที่การขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                      | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1   | บริษัท จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                       | แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุด<br><br>โดยบริษัท คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพประมาณต้นเดือนธันวาคม 2559 (หลังจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) |
| 2.2   | บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์และสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แบบ PPO (Book Closing for Swap and PPO) | ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.3   | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะขึ้นเครื่องหมาย XB (ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์และสิทธิประโยชน์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO)                                                                   | 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4   | บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap and PPO)                                                                                                                                                                                                                                              | หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน โดยบริษัทฯ คาดว่าวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณกลางเดือนธันวาคม 2559 |                                                                                                                                 |
| 2.5   | บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (ขอ SP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์                                                                |                                                                                                                                 |
| 2.6   | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (ชั้น SP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย   |                                                                                                                                 |
| 2.7   | บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | โดยไม่ชักช้า โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT ประมาณกลางเดือนธันวาคม 2559                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| 2.8   | บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SPWPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ก่อนการเลิกกองทุนรวม SPWPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ                                                                                                                               | ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| 2.9   | บริษัทฯ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม SPWPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT<br><br>ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | -                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                              |  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2.10  | บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT |  |
| 2.11  | <p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารที่มีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> | โดยไม่ชักช้า                                                                               |  |
| 2.12  | ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                          |  |
| 2.13  | บริษัทฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                          |  |

| ลำดับ | ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม SPWPF การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                        | ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.14  | บริษัทฯ จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้ายต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 3 วันทำการนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย (เป็นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนภายในกำหนดเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกันมีผลใช้บังคับในครั้งก่อน)<br><br>ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประมาณต้นเดือนมีนาคม 2560 |
| 2.15  | บริษัทฯ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แบบ PPO และแบบ PO และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ให้แล้วเสร็จ                                                         | ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จประมาณปลายเดือนมีนาคม 2560                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.16  | บริษัทฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                  | ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.17  | ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 2.11 ให้แล้วเสร็จ                                                                                                                                                               | ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม SPWPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.18  | ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.                                                                                                                              | ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**หมายเหตุ** เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและบริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

| หัวข้อ                               | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์” เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว)</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร  | <ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) โดยกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์นั้น</li> <li>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol> |
| ชื่อ อายุ ประเภท และ วัตถุประสงค์ของ | <ol style="list-style-type: none"> <li>ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ใช้ชื่อ</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| หัวข้อ                         | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กองทรัสต์                      | <p>ภาษาอังกฤษว่า Sri panwa Hotel Real Estate Investment Trust หรือ SPWREIT</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่</li> <li>การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</li> </ol> |
| ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ | <ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์นั้น และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการ</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| หัวข้อ      | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ</p> <p>2. ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าว ให้แก่ทรัสต์ภายในเวลาตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>3. ภายหลังจากที่ทรัสต์ได้รับเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเงินดังกล่าวมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายตราสารหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งต่อ ๆ ไป รวมทั้งเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> |
| หน่วยทรัสต์ | <p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้นับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ [●] บาท และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตาม</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| หัวข้อ                                    | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | กฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| การเพิ่มทุนของ<br>กองทรัสต์               | <p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อกำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอ มติอนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็น เศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการ กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการ เพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละ คราว</p>                                                  |
| เหตุในการเพิ่มทุนและ<br>กระบวนการเพิ่มทุน | <p>1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</li> <li>(ข) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมี ความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความ ต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่ เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ง) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(จ) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(ฉ) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด</li> </ul> |

| หัวข้อ                                          | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>(ข) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน</p> <p>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปสรรคตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> |
| การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์                    | <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว | <p>1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้</p> <p>(ก) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีภาระสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>(ข) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| หัวข้อ            | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว</p> <p>(ค) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>(จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยต้องเป็นการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำกว่าเท่านั้นและมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | <p>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>5. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อोनทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้ กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</p> |

| หัวข้อ               | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การโอนหน่วยทรัสต์    | ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| การลงทุนของกองทรัสต์ | <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 387 1418 488">1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</li> <li data-bbox="491 499 1418 1160">2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สปา และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> <li data-bbox="491 1171 1418 1485">3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญา ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</li> <li data-bbox="491 1496 1418 2022">4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญา ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญา และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาแล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการ</li> </ol> |

| หัวข้อ                                | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>กองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตัวเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</li> <li>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือ ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า</li> <li>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้า</li> </ol> |

| หัวข้อ                                                  | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>ของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</b></p> | <p>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(จ) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>(ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</li> <li>(ซ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>(ณ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม (ค) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> |



| หัวข้อ                                            | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) (ข) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น (ค) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง (ง) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>6. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินและ/หรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ 1 (ข) ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 5 โดยอนุโลม</p> |
| การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | <p>1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง</p> <p>(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>ให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <p>(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น</li> <li>- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล</li> <li>- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)</li> </ul> <p>(ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(ค) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี</li> <li>(2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> <li>(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อดัชนีค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>(4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ</li> </ol> <p>(ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(จ) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท (ถ้ามี)</p> |

| หัวข้อ                                                                                          | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | <p>(ก) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้</p> <p>(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1 โดยคำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p>(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท จะประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1 โดยอนุโลม</p> <p>(ข) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2(ข)</p> <p>3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 3(ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>4. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> |
| การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ | <p>1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</p> <p>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่า</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| หัวข้อ                                                                                       | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | <p>เกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นวทรสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวทรสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>การทำธุรกรรมที่เป็น การ ช้ ด แ่ ย้ ง ทา ง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</b></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นวทรสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นวทรสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นวทรสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นวทรสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</li> <li>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นวทรสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นวทรสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวทรสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2(ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ol> |
| <p><b>การเปิดเผยข้อมูลของ</b></p>                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| หัวข้อ                                    | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กองทรัสต์                                 | <p>กองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | <p>1. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น</p> <p>5. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 และข้อ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p><u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u></p> |

| หัวข้อ                                 | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>6. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การขอมติ และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ | <p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทนี้</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>(ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(ฉ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา)</p> <p>(ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา)</p> <p>(ณ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ญ) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(ฎ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะ</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>เสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีก</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. การประชุมวิสามัญจะจัดให้มีขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>7. ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้</p> <p>8. การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> |

| หัวข้อ                                                                                                         | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                | <p>9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>10. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> |
| การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | <p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| หัวข้อ                                       | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>ผู้ถือหุ้นบริษัทหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นบริษัท หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นบริษัทที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> <li>3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการ</li> </ol> </li> </ol> |



| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</p> <p>(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว</li> </ul> <p>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแล หรือตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์</p> |

| หัวข้อ                                                        | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p>เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์ | <p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์ | <p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสุดสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> <li>(จ) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</li> <li>(ฉ) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันและทรัสต์ไม่ลาออกจากการเป็นทรัสต์</li> </ul> <p>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญานี้และไม่มี</p> |

| หัวข้อ                                                                   | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | <p>ผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</b></p> | <p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p> |

| หัวข้อ                                                              | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ผู้จัดการกองทรัสต์และ<br/>หน้าที่ของ ผู้จัดการ<br/>กองทรัสต์</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์ และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้</li> </ol> |
| <b>การเปลี่ยนแปลง<br/>ผู้จัดการกองทรัสต์</b>                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</li> <li>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา</li> <li>(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช .29/2555</li> <li>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</li> </ul> </li> <li>2. ให้ทรัสต์ซื้อคืนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หก</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| หัวข้อ                                                      | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <p>สิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p> | <p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วน ดังนี้</p> <p>(ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ</p> <p>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ขออนุญาต เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 2(ก)</p> |
| <p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>                     | <p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| หัวข้อ                 | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(จ) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์</li> <li>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบาย</li> </ol> |

| หัวข้อ           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>การลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| การเลิกกองทรัสต์ | <p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> <li>6. กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</li> </ol> |

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)
  - (1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์”) (แม้หน้าที่ตามสัญญาจะสิ้นสุดลงแล้ว แต่สัญญายังคงมีผลใช้บังคับอยู่เนื่องจากคู่สัญญายังคงมีสิทธิบางประการตามสัญญา)
  - (2) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”) (แม้หน้าที่ตามสัญญาจะสิ้นสุดลงแล้ว แต่สัญญายังคงมีผลใช้บังคับอยู่เนื่องจากคู่สัญญายังคงมีสิทธิบางประการตามสัญญา)
  - (3) สัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)
  - (4) สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CIR ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาตกลงกระทำการ”)
  - (5) สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CID ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด”)
  - (6) สัญญาจำนำหุ้น ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และผู้จำนำ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (“สัญญาจำนำหุ้น”)
2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) สรุปได้ดังนี้

#### 2.1 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

| หัวข้อ             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ซื้อ            | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)                                                                                                                                                |
| ผู้ขาย             | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “CIR”)                                                                                                                                             |
| ทรัพย์สินที่จะซื้อ | (1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดิน |



| หัวข้อ                                           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>ดังกล่าว ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยที่ดินที่จะซื้อประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวาซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ CIR เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ</li> <li>• CIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• CIR ได้จัดตั้งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้มีสถานะเป็นบริษัทจำกัดถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ และดำรงสถานะเป็น ผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>• CIR ได้จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวมแล้ว             <p>(1) ต้นฉบับ หรือสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัท ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของอาคารที่จะซื้อตามที่กองทุนรวมร้องขอ</p> <p>(2) รายงานทางวิศวกรรมของอาคารที่จะซื้อ</p> </li> <li>• การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใด ๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือ</li> </ul> |

| หัวข้อ                                             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>เอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทุนรวมอาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใด ๆ หากเป็นการดำเนินการตามรูปแบบเดิมที่ได้รับโอนมาจาก CIR และเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ในวันที่ 1 สิงหาคม 2556 หรือภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</li> <li>• ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่ CIR เป็นจำนวน 1,933,600,000 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวให้แก่ CIR ในวันเดียวกันกับที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยปราศจากการระงับข้อพิพาทใด ๆ หรือข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขใด ๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทุนรวม รวมถึงภาระจำนอง จำนำ สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน</li> <li>• CIR ต้องจดทะเบียนให้ที่ดินที่ใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพินวาทคอยู่ใบบังคับภาระจำนอง (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (สามยทรัพย์สิน) เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการโรงแรมศรีพินวาได้อย่างเต็มที่</li> </ul> |
| <p><b>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</b></p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>• ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR เป็นผู้มีความรู้และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ โดยปราศจากการติดพันใด ๆ ภาระจำยอม การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอกหรือภาระอื่นใด รวมถึงการเวนคืน</li> <li>• ที่ดินที่จะซื้อ มีทางเชื่อมสู่ทางสาธารณะ สามารถเข้าออกที่ดินที่จะซื้อ และอาคารที่จะซื้อได้ตลอดเวลา ไม่มีการปิดกั้นใด ๆ</li> <li>• ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือสัญญาใด ๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใด ๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ และ CIR มีอำนาจอันสมบูรณ์ตามกฎหมายในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้อมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขใด ๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทุนรวม โดยภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใด ๆ และตลอดระยะเวลา ภายหลังจากการรับโอนทรัพย์สินที่จะซื้อ หากเป็นการดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอนตามรูปแบบเดิมที่ได้รับโอนมาจาก CIR และเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น โดยคำรับรองนี้ให้มีผลนับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ ให้ยังคงมีผลอยู่ต่อไปแม้ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวมแล้วก็ตาม</li> <li>• CIR ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ CIR ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตาม</li> </ul> |

| หัวข้อ             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>สัญญาของคู่สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด</li> <li>• CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุติตสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา</li> <li>• CIR ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ</li> </ul> |
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา | <p>กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ) และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุนรวม) หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> <li>• ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่</li> </ul>                                                                                                           |

| หัวข้อ                            | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของ CIR เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> <li>• ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ CIR ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย | <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และ/หรือเลิกกองทุนรวมค่าใช้จ่ายในการทำทรัพย์สินเป็นไปตามสัญญานี้และเป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งการขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาดังกล่าวหรือตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ด้วย ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญานี้หรือไม่ก็ตาม</li> <li>• CIR มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</li> <li>• ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์</li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> |

## 2.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

| หัวข้อ                                         | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ซื้อ                                        | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ผู้ขาย                                         | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “CIR”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ทรัพย์สินที่ซื้อ                               | สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นต้น ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อ | <ul style="list-style-type: none"> <li>คู่สัญญาได้มีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้ออย่างถูกต้องครบถ้วนและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว</li> <li>ทรัพย์สินที่ซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่ซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ</li> <li>CIR มิได้ดำเนินการใดอันเป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และได้ดำเนินการตามข้อตกลงกระทำการที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวได้รับการแก้ไขจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวม แล้วภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> |

| หัวข้อ                             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก๊ส และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• CIR ได้จัดตั้งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้มีสถานะเป็นบริษัทจำกัดถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ และดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ใน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อมีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายในทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้นและเมื่อได้มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 48,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อแล้ว โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อทั้งสิ้นทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาฉบับนี้และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เสร็จสมบูรณ์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำได้กล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>• ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>• CIR เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ และทรัพย์สินที่ซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการชำรุด และ/หรือมีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้สังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรม ศรีพันวาได้ตามปกติ โดยปราศจากจากภาระติดพันใด ๆ ภาระผูกพัน การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอก หรือภาระอื่นใด</li> <li>• ทรัพย์สินที่ซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือ</li> </ul> |

| หัวข้อ             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>สัญญาใด ๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใด ๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อและการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ CIR ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่ซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</li> <li>• CIR ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่ซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด</li> <li>• CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพัตติตสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา</li> <li>• CIR ตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ ตามสัญญาฉบับนี้</li> </ul> |
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา | <p>กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อจะขาย</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| หัวข้อ                            | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>อสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ) และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุนรวม) หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของ CIR ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ul> <p>(2) เหตุผิต้นัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> <li>• ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ CIR ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ul> |
| การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย | <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR หากเหตุผิต้นัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR</li> <li>• CIR มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>นี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากเหตุผิณัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> </ul> <p>(1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> |

### 2.3 สัญญาเช่าทรัพย์สิน

วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจะถูกแก้ไขและมีผลใช้บังคับหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF พิจารณานุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินในวาระที่ 6 และพิจารณานุมัติการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม SPWPF ในวาระที่ 7.1 (คาดว่าจะเริ่มใช้วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันซึ่งจะได้รับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป)

| หัวข้อ           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้เช่า       | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ผู้เช่า          | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง</p> |

| หัวข้อ                   | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------|----------------------------------------------------------|--------|----|------------|----|
|                          | <p>และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตั้งรีดรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาอยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) สงหาิมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาิมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ระยะเวลาการเช่า          | <p>15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 11 ปี 8 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-5</td><td>151,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>166,100,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>182,710,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>200,981,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>221,079,100</td></tr> </tbody> </table> <p><u>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มกราคม</td><td>11</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>11</td></tr> </tbody> </table> | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) | ปีที่ 1-5 | 151,000,000 | ปีที่ 6-8 | 166,100,000 | ปีที่ 9-11 | 182,710,000 | ปีที่ 12-14 | 200,981,000 | ปีที่ 15 | 221,079,100 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) | มกราคม | 11 | กุมภาพันธ์ | 11 |
| ปีที่                    | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ปีที่ 1-5                | 151,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ปีที่ 6-8                | 166,100,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ปีที่ 9-11               | 182,710,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ปีที่ 12-14              | 200,981,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| ปีที่ 15                 | 221,079,100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| เดือน                    | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| มกราคม                   | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |
| กุมภาพันธ์               | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                          |        |    |            |    |

| หัวข้อ    | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|--------|----|---------|---|----------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------|----|-----------|---|---------|----|
|           | <table border="1"> <tr><td>มีนาคม</td><td>6</td></tr> <tr><td>เมษายน</td><td>10</td></tr> <tr><td>พฤษภาคม</td><td>3</td></tr> <tr><td>มิถุนายน</td><td>6</td></tr> <tr><td>กรกฎาคม</td><td>4</td></tr> <tr><td>สิงหาคม</td><td>6</td></tr> <tr><td>กันยายน</td><td>4</td></tr> <tr><td>ตุลาคม</td><td>11</td></tr> <tr><td>พฤศจิกายน</td><td>9</td></tr> <tr><td>ธันวาคม</td><td>19</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | มีนาคม | 6 | เมษายน | 10 | พฤษภาคม | 3 | มิถุนายน | 6 | กรกฎาคม | 4 | สิงหาคม | 6 | กันยายน | 4 | ตุลาคม | 11 | พฤศจิกายน | 9 | ธันวาคม | 19 |
| มีนาคม    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| เมษายน    | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| พฤษภาคม   | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| มิถุนายน  | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| กรกฎาคม   | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| สิงหาคม   | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| กันยายน   | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| ตุลาคม    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| พฤศจิกายน | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
| ธันวาคม   | 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |
|           | <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับ บ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก</p> |        |   |        |    |         |   |          |   |         |   |         |   |         |   |        |    |           |   |         |    |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี๋ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</li> <li>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่</li> </ol> |

| หัวข้อ                                                      | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <p>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลับ/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าจะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชีแตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่าที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> |
| การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า | คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่อ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| หัวข้อ      | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|             | <p>อายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</p> <p>(2) ในกรณีที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td><td>221,079,100</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td><td>243,187,010</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>267,505,711</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>294,256,282</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>323,681,910</td></tr> </tbody> </table> | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) | ปีที่ 1-2 | 221,079,100 | ปีที่ 3-5 | 243,187,010 | ปีที่ 6-8 | 267,505,711 | ปีที่ 9-11 | 294,256,282 | ปีที่ 12-14 | 323,681,910 |
| ปีที่       | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
| ปีที่ 1-2   | 221,079,100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
| ปีที่ 3-5   | 243,187,010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
| ปีที่ 6-8   | 267,505,711                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
| ปีที่ 9-11  | 294,256,282                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |
| ปีที่ 12-14 | 323,681,910                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |

| หัวข้อ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | รายละเอียด                                           |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ปีที่ 15                                             | 356,050,101                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้ |                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | เดือน                                                | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | มกราคม                                               | 11                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | กุมภาพันธ์                                           | 11                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | มีนาคม                                               | 6                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | เมษายน                                               | 10                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | พฤษภาคม                                              | 3                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | มิถุนายน                                             | 6                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | กรกฎาคม                                              | 4                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | สิงหาคม                                              | 6                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | กันยายน                                              | 4                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ตุลาคม                                               | 11                                                          |
| พฤศจิกายน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9                                                    |                                                             |
| ธันวาคม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19                                                   |                                                             |
| <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของโครงการโรงแรมศรีพันวาในแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ว่าปีแรกที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ</p> |                                                      |                                                             |



| หัวข้อ                           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง | <p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท</li> <li>• ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ("CIR" ) และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม</li> <li>• ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของโครงการโรงแรมศรีพันวา</li> <li>• ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำได้กล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>• ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้อปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินนา และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอื่นเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญานี้</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรมศรีพินนาหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า พร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือ</li> </ul> |

| หัวข้อ                | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>เปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>หน้าที่ผู้เช่า</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวา)</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงการบริหารที่พักราคาดี ประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิ</li> </ul> |

| หัวข้อ       | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>การเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>• เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| การประกันภัย | <p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) <b>ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)</b> โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่า ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) <b>ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)</b> จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณา</p> |

| หัวข้อ                                     | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>จากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญาฉบับนี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</p> <p>(3) <b>ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)</b> ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำให้มีการประกันภัยและ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p> |
| <b>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างน้อยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการโรงแรมศรีพันวาต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</li> <li>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติ</li> </ol> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>สัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการโรงแรมศรีพันวาต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>• เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร</li> <li>• ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</li> <li>• เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้น</li> </ul> |

| หัวข้อ                           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>แต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</b></p> | <p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหา</li> </ul> |

| หัวข้อ                                          | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(2) เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิมนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว</li> <li>• กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้</li> <li>• หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</li> </ol> </li> </ul> |



| หัวข้อ       | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมาย อันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยา เหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวาได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| เหตุสุดวิสัย | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>• ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรม</li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียด |
|--------|------------|
|        | เดียวกัน   |

## 2.4 สัญญาตกลงกระทำการ

| หัวข้อ                                                                           | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับสัญญา                                                                      | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา("กองทุนรวม")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ผู้ให้สัญญา                                                                      | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| การถือหุ้น และการดำรง<br>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท<br>ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> <li>CIR ตกลงที่จะถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ CIR จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ในหุ้นดังกล่าวทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือกระทำการประการอื่นใดอันมีผลทำให้หุ้นของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ อำนาจการจัดการงานของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</li> <li>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยความผิดของ CIR ตามสัญญานี้ และ CIR ไม่ดำเนินการแก้ไขภายใน 45 วัน CIR ตกลงที่จะขายหุ้นของตนที่ถืออยู่ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ราคาหุ้นที่จะซื้อขายจะเป็นราคามูลค่าทางบัญชี</li> <li>ในกรณีที่ CIR ต้องการที่จะขายหุ้นของตนที่ถือในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด CIR ต้องดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าว CIR ต้องจัดหาบุคคลเข้ามาซื้อหุ้นดังกล่าวและ/หรือเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด นอกจากนี้ CIR ต้องจัดหาบุคคลเข้ามาซื้อและรับโอนทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไข</li> </ul> |

| หัวข้อ                                                                 | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | รวมถึงราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมและ/หรือผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมให้ความเห็นชอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่สัญญาตกลงว่าในการดำเนินการใด ๆ ในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 จะมีหลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจกับทางลบกับโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ CIR หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| การลงทุนในอนาคตของบริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบโครงการโรงแรมศรีพันวา เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ หรือกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกับกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือทีมบริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sri panwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมเพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR หมายถึง <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) บุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ถือหรือมีหุ้นใน CIR ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ CIR นั้น</li> <li>(2) นิติบุคคลที่ CIR ถือหรือมีหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น</li> <li>(3) คู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลตาม (1)</li> </ol> </li> </ul> |
| การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม และสิทธิในการซื้อ หรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 | <p><u>การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม</u></p> <p>สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| หัวข้อ                                                                                     | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| และโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) | <ul style="list-style-type: none"> <li>ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในกรณีนี้ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคารวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเงื่อนไขดังต่อไปนี้</li> </ul> <p>กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อ CIR โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาซื้อขายหรือเช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทาง CIR เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) CIR จะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วันนับจาก</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>วันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ</p> <p>(4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใด ๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใดโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใดโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ให้แก่บุคคลใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพັນวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม เว้นแต่ (ก) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม หรือ (ข) เป็นการจำหน่ายและโอนทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 ในลักษณะของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อ (ค) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการทั้งนี้ CIR สามารถดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการ</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>เข้าบ้านพัก โดยอาจให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว ซึ่งในกรณีที่การบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 โดย CIR หรือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังกล่าว จำเป็นต้องใช้พนักงาน และ/หรือสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่าง ๆ ร่วมกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะพิจารณาแบ่งต้นทุนค่าใช้จ่ายในลักษณะ Arm's Length คือ เป็นธุรกรรมที่มีการต่อรองกันโดยมีสถานะเท่าเทียม</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ข้างต้น CIR ตกลงให้คำมั่นว่า CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น จะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</p> <p><b>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา ในกรณีที่ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย (นอกเหนือจากโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดยเงื่อนไขดังต่อไปนี้</li> </ul> <p>CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่ CIR ได้บอกกล่าวกับทาง</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการซื้อหรือเข้าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วัน หลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก CIR หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้น ๆ</p> <p>(4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเข้าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใด ๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้น ๆ</p> <p>ในการนี้ CIR สามารถดำเนินการขายหรือให้เข้าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการขายหรือให้เข้าทรัพย์สินดังกล่าวได้ทำภายหลังจาก 150 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเข้าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ CIR สามารถ</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>ดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้</p> <p><u>ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์จะจำหน่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดย CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย (ทั้งนี้ ให้นำข้อ (1) – (4) ในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) มาใช้ในกรณีนี้ด้วย)</li> <li>• ในกรณีที่มีการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และ สิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย (ทั้งนี้ ให้ระยะเวลาที่กำหนดในข้อ (1) –(4) เรื่องสิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าข้างต้นขยายไปอีกอย่างน้อย</li> </ul> |



| หัวข้อ                                  | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | 90 วัน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| การประกันการชำระเงินค่าเช่าของกองทุนรวม | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวม ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>การรับประกันช่วงแรก</u>: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินวา (“<b>การรับประกันช่วงแรก</b>”)</li> <li>2. <u>การรับประกันช่วงที่สอง</u>: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่เกิดผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปี 5 (“<b>การรับประกันช่วงที่สอง</b>”) ทั้งนี้จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเทียบกับส่วนต่างระหว่างผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“<b>ปีที่พิจารณา</b>”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (“<b>ส่วนต่างค่าเช่า</b>”) อย่างไรก็ตาม หากในเวลาใด ๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใด ๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้น ๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใด ๆ หลังจากนั้น ผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใด ๆ เฉพาะที่</li> </ol> </li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้น ๆ ก็ตาม</p> <p>ทั้งนี้ สูตรของการคำนวณส่วนต่างค่าเช่า เป็นดังต่อไปนี้</p> $\text{ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ } T = \text{ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ } T - \text{ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ } T-1$ <p>(การรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง รวมเรียกว่า “การรับประกัน”)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ทราบเพื่อชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว CIR ตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งเท่ากับ 80,000,000 บาท และ</li> <li>(2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งเท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม</li> <li>- ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตร</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>รัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสดและ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIRและ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม</p> <p>เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ</li> <li>(2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ</li> <li>(3) การจํานำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ</li> </ol> <p>ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวข้างต้นมาใช้ชำระค่าเช่าทดแทนผู้เช่า เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบและ/หรือจําไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ในการรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วง</p> |

| หัวข้อ                        | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>ที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดลงของหลักประกัน</p> <p>ตลอดอายุสัญญาเช่า CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มียุติสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่น ๆ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต | <ul style="list-style-type: none"> <li>● CIR ตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ และดำเนินการอย่างใด ๆ ให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการต่าง ๆ ในโครงการโรงแรมศรีพнварวมทั้งการให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาและดำเนินการอย่างใด ๆ ให้ใบอนุญาตเหล่านั้นยังคงมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด มีฐานะเป็นผู้เช่า</li> <li>● CIR ตกลงจะดำเนินการอย่างใด ๆ เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของหน่วยงานราชการต่าง ๆ รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดสัญญาเช่าและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาอย่างเคร่งครัด</li> <li>● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า CIR ตกลงจะดำเนินการให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา ในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะนี้ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ CIR และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทุนรวมและหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด</li> </ul> |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขและ      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● CIR ตกลงให้ความช่วยเหลือและดำเนินการให้บริษัท ศรีพันวา</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| หัวข้อ                                                                                 | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด และการจำนำหุ้นเป็นหลักประกัน | <p>แมนเจเมนต์ จำกัด ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาต่าง ๆ ที่มีอยู่กับกองทุนรวมอย่างถูกต้องและเคร่งครัดตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● CIR ตกลงนำหุ้นทั้งหมดของตนที่ถืออยู่ในบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99) มาจำนำเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>● CIR ตกลงดำเนินการให้ลูกบ้านทั้งหมดซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันเป็นคู่สัญญากับ CIR เข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (แล้วแต่กรณี) กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด โดยตรงและให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุดรวมทั้งที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ที่ใช้ชื่อ X29 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR ทั้งนี้ ในระหว่างที่ยังไม่สามารถดำเนินการให้ลูกบ้านทั้งหมดเข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (แล้วแต่กรณี) กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด โดยตรงได้ CIR ต้องเข้าทำสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) หรือสัญญาอื่นใด กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด นอกจากนี้ หากในอนาคตมีลูกบ้านอื่น ๆ ซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ที่มีความสนใจให้ CIR บริหารจัดการที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ของตน CIR ต้องดำเนินการให้ลูกบ้านรายนั้นเข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (สำหรับบ้านพัก PV 07 PV 08 และ PV 09) กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด โดยตรง</li> </ul> |
| การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ตลอดระยะเวลา 7 นับแต่วันที่ออกกองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา CIR และ/หรือ CID ตกลงดำรงสถานะเป็นผู้ถือ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| หัวข้อ                       | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p>หน่วยลงทุนในกองทุนรวม ดังนี้</p> <p>(1) ภายในระยะเวลา 5 ปีแรก จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม และ CIR และ/หรือ CID ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นหลักประกัน อันจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม</p> <p>(2) ภายในระยะเวลา 2 ปีหลัง (ปีที่ 6 และ 7) จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม และ CIR และ/หรือ CID ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าว อันจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายเป็นหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ CIR และ/หรือ CID น้อยกว่าร้อยละ 30 หรือ ร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม โดยที่ CIR และ/หรือ CID ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุนจากการเพิ่มทุนดังกล่าว หรือ (ข) ในกรณีที่นำไปเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่ง CIR ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |
| การให้ความสนับสนุนทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในวันที่มีการทำสัญญานี้ CIR ตกลงให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวา เป็นจำนวนเงิน 80,000,000 บาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และตลอดอายุสัญญา</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| หัวข้อ                                                                                                     | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            | <p>เช่าหรือจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และได้เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า CIR ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินเพิ่มเติมรวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวาหรือรวมถึงวงเงินใด ๆ ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือตามที่กองทุนรวมร้องขอ เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทุนรวม ทั้งนี้ CIR ได้ตกลงว่า จำนวนเงินใด ๆ ที่ให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะถือว่าเป็นหนี้โดยสิทธิซึ่ง CIR จะมีสิทธิได้รับชำระคืนต่อเมื่อบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระหนี้ใด ๆ ทั้งปวงให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ เจ้าหนี้อื่น ๆ แล้ว</li> <li>ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาไม่เพียงพอที่จะจ่าย ต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมไปถึงต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่า (“ต้นทุนและค่าใช้จ่าย”) CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบในต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง</li> </ul> |
| การให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถนนทางเดินภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวา | <ul style="list-style-type: none"> <li>CIR ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า บริวารของกองทุนรวม และผู้เช่า ลูกค้า คู่ค้าของโครงการโรงแรมศรีพันวา มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นภารยทรัพย์หรือไม่ก็ตามตลอดอายุสัญญาเช่าฉบับนี้ และในกรณีที่มิถนน ทางเดิน ทางรถยนต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| หัวข้อ                     | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>ทางเข้า-ออกและทางเดินลงชายหาดบางเส้นภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา ที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้เป็นภารยทรัพย์ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกและทางเดินลงชายหาดบางเส้นภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา ดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมบำรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงทางเดินลงหาด ให้อยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายของ CIR กรณีที่กองทุนรวมและหรือตัวบุคคลที่กองทุนรวมมอบหมายได้เข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน CIR CIR ตกลงที่จะชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่กองทุนรวมในทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการทอดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทอดรองจ่ายดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนได้รับเงินชดเชยจาก CIR</li> </ul> |
| การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ตลอดอายุของสัญญานี้ CIR จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ตลอดอายุของสัญญานี้ กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก CIR เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในกรณีที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตาม กฎหมาย คำสั่งหรือข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(2) ในกรณีที่ CIR ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า</li> <li>(3) เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่กองทรัสต์เพื่อ</li> </ol> </li> </ul>                                                                                                   |



| หัวข้อ               | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <p>การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปรสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในหรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>• ณ วันที่ทำสัญญานี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพนาวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมาย</li> <li>• CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุพผิตสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของคู่สัญญาหรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพนาวา</li> </ul> |
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา   | <p>CIR ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจาก CIR ได้อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CIR ผิดนัดการประกันการชำระเงินค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์</p> |

| หัวข้อ                                                             | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | <p>หรือสัญญาเช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิใช้ เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญานับนี้เช่นกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญาและการเรียก ค่าเสียหาย</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• สัญญานับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญานับนี้และให้มีผล ใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและ เงื่อนไขของสัญญานับนี้</li> <li>• กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตาม สัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR ได้ และใช้สิทธิ บังคับเอาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หากมีเหตุ ผลิตตามที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้หรือเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมี มติให้เลิกโครงการ หรือมีมติให้เลิกกองทุนรวม</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>เหตุสุดวิสัย</p>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่ง หนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าว ในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อน การปฏิบัติตามสัญญานับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุ สุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ดี เหตุสุดวิสัยย่อมไม่เป็นเหตุให้ CIR ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่อง การประกันการชำระเงินค่าเช่าและการจัดให้มีหลักประกันตามที่ กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ได้</li> <li>• ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถ ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความ พยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลู่ข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่าง ที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</li> </ul> |
| <p>หมายเหตุ</p>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ภายใต้สัญญานับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้ มีนิยามดังนี้</li> </ul> <p>“โครงการส่วนที่ 2” หมายถึง โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ใน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| หัวข้อ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>บริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ</p> <p><b>“โครงการส่วนที่ 3”</b> หมายถึง โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ</p> <p><b>“สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement”</b> หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09)</p> <p><b>“สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่”</b> หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09 ) จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p><b>“สัญญา Rental Management Agreement”</b> หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์</p> <p><b>“สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่”</b> หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p><b>“เหตุสุดวิสัย”</b> หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> |

หมายเหตุ : เจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หมายถึง เจ้าของบ้านพักตากอากาศ



## 2.5 สัญญาจำนำหุ้น

| หัวข้อ          | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับจำนำ      | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ผู้จำนำ         | <p>1. บริษัท ชาญอิสสระ เวสซีเดนซ์ จำกัด (“CIR”)</p> <p>2. บุคคลธรรมดาจำนวน 2 ราย</p> <p>(รวมกันเรียกว่า “ผู้จำนำ” ซึ่งถือหุ้นรวมกันเท่ากับร้อยละ 100 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ข้อตกลงที่สำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จำนำตกลงจำนำหุ้นของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ที่จำนำเป็นประกัน</li> </ul> <p>ทั้งนี้ หนี้ที่จำนำเป็นประกัน หมายถึง หนี้ดังต่อไปนี้ทั้งที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และไม่ว่าจะมีเงื่อนไขหรือไม่ก็ตาม</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หนี้ตามสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</li> <li>ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือผู้จำนำ ผิดนัดไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการและสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</li> <li>ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่า (ตามนิยามที่กำหนดในสัญญาเช่า) ในการหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาดังกล่าว</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่มีการบังคับจำนำและจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำนำ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน หากได้เงินมาจำนวนเท่าใด ผู้จำนำตกลงยินยอมให้กองทุนรมนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำนำดังกล่าว ไปชำระหนี้ที่หนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการบังคับจำนำหุ้นที่จำนำดังกล่าว และจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการบังคับจำนำน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ผู้จำนำยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินส่วนที่ขาดไป</li> </ul> |

## 2.6 สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด

| หัวข้อ          | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับสัญญา     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ("กองทุนรวม")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้ให้สัญญา     | บริษัท ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ข้อตกลงที่สำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> <li>CID ตกลงและให้การรับรองแก่กองทุนรวมว่า ตลอดการรับประกันหากบริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ครบถ้วนเต็มจำนวนภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่าแต่ CIR ก็ยังไม่สามารถชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบถ้วนเต็มจำนวน เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CID ทราบแล้ว CID ตกลงชำระค่าเช่าที่รับประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว ทั้งนี้การรับประกันการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดโดย CID ตามข้อนี้เป็นอันสิ้นสุดและไม่มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาเมื่อสิ้นสุดหรือครบกำหนดการรับประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ</li> <li>ตลอดระยะเวลาที่ CIR และ/หรือ CID และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ตามสัญญาตกลงกระทำการ CID ตกลงให้คำมั่นว่า CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> |

### 3. สถานะการดำเนินการ

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอยู่ระหว่างการเจรจาร่างสัญญาเพื่อดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1 และร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายยินดีที่จะเข้าทำสัญญาดังกล่าวหลังจากที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 แล้ว

ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และอัตรา การสับเปลี่ยน และวิธีการคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

**ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559<sup>/1</sup>**

- |                                                      |   |                                                        |
|------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| 1.1. ชื่อโครงการ (ไทย)                               | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                 |
| 1.2. ชื่อโครงการ (อังกฤษ)                            | : | Sri panwa Hotel Property Fund                          |
| 1.3. ชื่อย่อ                                         | : | SPWPF                                                  |
| 1.4. ประเภทโครงการ                                   | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน |
| 1.5. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม <sup>/2</sup> | : | 2,156,000,000.00 บาท                                   |
| 1.6. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>/2</sup>              | : | 2,200,247,002.90 บาท                                   |
| 1.7. มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม <sup>/2</sup>      | : | 10.99 บาท                                              |
| 1.8. จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม              | : | 200,183,000 หน่วย                                      |

**หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT นั้นจะอ้างอิงจาก ข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม SPWPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแล ผลประโยชน์ครั้งสุดท้ายก่อนการโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

<sup>/2</sup> ข้อมูลจากการสอบทานการประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559



**สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาและ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว**

ข้อมูลของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นเพื่อการเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT เท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของกองทรัสต์ SPWREIT จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

| ลำดับ | รายการ                                      | กองทุนรวม SPWPF                                                                           | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                              |
|-------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | จัดตั้งขึ้นตาม<br>กฎหมาย                    | กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์                                                  | กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน                                                                       |
| 2.    | สถานะของกอง                                 | นิติบุคคล                                                                                 | กองทรัสต์สิน                                                                                                   |
| 3.    | ผู้จัดตั้งกอง                               | บริษัทจัดการ                                                                              | ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ SPWREIT ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว                     |
| 4.    | ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ                    | บริษัทจัดการ                                                                              | ผู้จัดการกองทรัสต์<br>โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์                                                                |
| 5.    | ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของ<br>ทรัพย์สิน           | กองทุนรวม SPWPF                                                                           | ทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                     |
| 6.    | ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญา<br>ในการลงทุน         | กองทุนรวม SPWPF                                                                           | ทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT<br>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้ |
| 7.    | ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน                       | ผู้ดูแลผลประโยชน์                                                                         | ทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                     |
| 8.    | การล้มละลาย<br>เนื่องจากการ<br>จัดการกองทุน | ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล                                                             | ล้มละลายไม่ได้                                                                                                 |
| 9.    | ประเภทโครงการ                               | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน                                    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์                                            |
| 10.   | ลักษณะโครงการ                               | ระบุเฉพาะเจาะจง                                                                           | ระบุเฉพาะเจาะจง                                                                                                |
| 11.   | ประเภทการลงทุน                              | ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์                                 | ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์                                                      |
| 12.   | อายุโครงการ                                 | ไม่กำหนดอายุโครงการ                                                                       | ไม่กำหนดอายุโครงการ                                                                                            |
| 13.   | วัตถุประสงค์ของ<br>โครงการ                  | เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่ง | เพื่อการแปลงสภาพของกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยกองทรัสต์                                          |

| ลำดับ | รายการ         | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                | <p>กองทุนรวม SPWPF ได้นำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม SPWPF ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจน ทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่ เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และ ผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF รวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> | <p>SPWREIT อาจระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและ ต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึง ดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SPWREIT และผู้ ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์ อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 14.   | นโยบายการลงทุน | <p>กองทุนรวม SPWPF มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุน รวม SPWPF ทั้งนี้ กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยเป็น การลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่เกี่ยวเนื่อง กับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองใน ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุน</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง<br/>กองทรัสต์ SPWREIT มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนใน หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนทรัพย์สินและ ภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ใน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่ ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคต</li> <li>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม<br/>(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SPWREIT โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุน</li> </ol> |

| ลำดับ | รายการ                                         | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>ผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ SPWREIT ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(2) กองทรัสต์ SPWREIT อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือ การเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าว กู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15.   | ก า ร จั ด ห า<br>ผล ประโยชน์ จาก<br>ทรัพย์สิน | <p>กองทุนรวม SPWPF ได้นำทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF เข้าลงทุนให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งได้แก่ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม SPWPF โดยกองทุนรวม SPWPF ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี นับจากวันแรกที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 11 ปี 8 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคิดค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า และภายหลังจากปีที่ 10 (ปีที่ 11-15) กองทุนรวม SPWPF จะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติม ตามรายละเอียดค่าเช่าซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม SPWPF</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ โดยผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด</p> <p>นอกจากนี้ ทั้ง SPM และกองทุนรวม SPWPF ได้ตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้</p> | <p>กองทรัสต์ SPWREIT จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งได้แก่ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยกองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำสัญญาดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกกับกองทุนรวม SPWPF และ SPM เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่าเหลือประมาณ 11 ปี 8 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ SPM โดยมีระยะเวลาการเช่า 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 ธันวาคม 2559) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก”) โดยคิดค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป นอกจากนี้ ในกรณีที่ มีการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมจาก SPM ในปี 8-12 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิด</p> |

| ลำดับ | รายการ | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |        | <p>ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ SPM เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทุนรวม SPWPF อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม SPWPF ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาได้เข้าทำในวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>ภายหลังจากการเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF SPM ได้ประกอบธุรกิจและมีรายได้จากการดำเนินงาน 2 ประเภท คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. รายได้จากธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม SPWPF (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)</li> <li>2. รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ หรือผู้เช่าระยะยาวมีความประสงค์นำบ้านพักตากอากาศที่ได้ซื้อหรือเช่าระยะยาวออกให้เช่า ทั้งในส่วนที่ SPM ทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Rental Management Agreement) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ (Pool Villa Rent Back Agreement) โดยตรงกับผู้มีสิทธิครอบครองบ้านพักตากอากาศดังกล่าว และส่วนที่ SPM ทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ (Sub-Management Agreement) จาก CIR สำหรับบ้านพักตากอากาศอื่นที่มีสิทธิครอบครองได้ว่าจ้าง CIR บริหารก่อนวันที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> </ol> | <p>เหตุผลวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ โดยผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์ SPWREIT พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด</p> <p>นอกจากนี้ หลังจากระยะเวลาการเช่าช่วงแรกสิ้นสุดลง ทั้ง SPM และกองทรัสต์ SPWREIT ตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ SPM เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทรัสต์ SPWREIT อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง (ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าช่วงแรก) ซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาจะได้เข้าทำในวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>ภายหลังจากการเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ SPWREIT SPM จะประกอบธุรกิจและมีรายได้จากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 2 ประเภท คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. รายได้จากธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ SPWREIT (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)</li> <li>2. รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ หรือผู้เช่าระยะยาว มีความประสงค์นำบ้านพักตากอากาศที่ได้ซื้อหรือเช่าระยะยาวออกให้</li> </ol> |

| ลำดับ | รายการ              | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>เช่า ทั้งในส่วนที่ SPM ทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Rental Management Agreement) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ (Pool Villa Rent Back Agreement) โดยตรงกับผู้มีสิทธิครอบครองบ้านพักตากอากาศดังกล่าว และส่วนที่ SPM ทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ (Sub-Management Agreement) จาก CIR สำหรับบ้านพักตากอากาศอื่นที่มีสิทธิครอบครองได้ว่าจ้าง CIR บริหารก่อนวันที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16.   | นโยบายการกู้ยืมเงิน | <p>กองทุนรวม SPWPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SPWPF หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</li> <li>1.2. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม SPWPF หรือที่กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม SPWPF</li> <li>1.3. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</li> </ol> </li> <li>2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิการเช่า หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิการเช่า บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</li> <li>3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วน นั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF</li> </ol> | <p>กองทรัสต์ SPWREIT อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</li> <li>1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT</li> <li>1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SPWREIT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SPWREIT หรือที่กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความ ต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ SPWREIT</li> <li>1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ SPWREIT</li> <li>1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</li> <li>1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SPWREIT</li> </ol> </li> </ol> |

| ลำดับ | รายการ | กองทุนรวม SPWPF | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|--------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |        |                 | <p>1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ SPWREIT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>กรณีนี้ที่กองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ตามข้อ 1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SPWREIT หรือที่กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ตามข้อ 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>2.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT)</p> <p>2.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT)</p> <p>การกู้ยืมเงิน ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่</p> |

| ลำดับ | รายการ                                                                                       | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17.   | <p><b>นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม SPWPF และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SPWREIT</b></p> | <p>การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม SPWPF จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวม SPWPF อาจไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้</p> <p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร</p> <p>1. ในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม SPWPF</p> <p>2. ในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>การจ่ายเงินปันผลตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทุนรวม SPWPF เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>การจ่ายเงินปันผลตามข้อ 1 และข้อ 2 บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p><u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่า</p> | <p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SPWREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SPWREIT อาจไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้</p> <p>กองทรัสต์ SPWREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร</p> <p>1. ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ SPWREIT</p> <p>(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT ยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่าย</p> |

| ลำดับ | รายการ | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |        | <p>ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> | <p>ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น</p> <p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 และข้อ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p><u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> |



| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                 | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                          | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                             |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.   | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย                                                                                                                              |                                                                                                                          |                                                                                               |
| 18.1  | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                              |                                                                                                                          |                                                                                               |
| (1)   | ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                            |                                                                                                                          |                                                                                               |
|       | - การเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน                                                                                        | ไม่มี                                                                                                                    | ไม่มี                                                                                         |
|       | - การขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                         | ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด                                              | ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด                   |
| (2)   | ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน                                                                                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                           | ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด                                                           |
| (3)   | ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                            | ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด                                                         |
| (4)   | ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                           | ไม่เกิน 100.00 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)                       | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด                                                         |
| (5)   | ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน                                                                                     | ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด                                                                      | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด                                                         |
| (6)   | ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ | ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด                                                                      | ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด                                                                  |
| 18.2  | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT                                                                          |                                                                                                                          |                                                                                               |
| (1)   | ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของผู้จัดการกองทุน / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                                                                          | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF                                                        | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT                                  |
| (2)   | ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์                                                                                                                | ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF                                                        | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT                                  |
| (3)   | ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                                                                 | ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SPWPF                                                        | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด                                                         |
| (4)   | ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น                | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                           | ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม |

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                                                                                                                        | กองทุนรวม SPWPF                                                                                                                                        | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| (5)   | ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                          | ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกัน<br>การจัดจำหน่าย                                                                                         | ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ<br>มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย |
| (6)   | ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                        | ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขาย<br>หน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม SPWPF                                                                    | ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขาย<br>หน่วยทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT   |
| (7)   | ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน                                                                                                                                                                                                                                 | ไม่เกิน 15,000.00 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวน<br>อื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรรมการที่เป็น<br>ตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม | ไม่มี                                                                                    |
| (8)   | ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเว็บไซต์                                                                                                                                                                             | ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ<br>วันสิ้นปีบัญชีปีก่อนหน้า แต่ไม่เกิน 10,000,000.00 ต่อปี                                     | ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อปี                                            |
| (9)   | ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุน SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (10)  | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี                                                                                                                                                                                                                       | ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว                                                                                                    | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (11)  | ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ                                                                                                                                                                                                         | ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัท<br>จัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว                                                                   | ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์<br>ร่วมกับบุคคลดังกล่าว                            |
| (12)  | ค่าธรรมเนียม/ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                         | ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว                                                                                                    | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (13)  | ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือ<br>อสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                      | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (14)  | ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF หรือ<br>กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (15)  | ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์<br>SPWREIT ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน<br>ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการ<br>ดำเนินการดังกล่าว | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |
| (16)  | ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด                                                   |
| (17)  | ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกักองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์<br>SPWREIT และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว                                                                                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                           |

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                                                                                                                               | กองทุนรวม SPWPF | กองทรัสต์ SPWREIT                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| (18)  | ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ พิมพ์ และออกใบหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (19)  | ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT                                                    | ตามที่จ่ายจริง  | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด |
| (20)  | ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.                                        | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (21)  | ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                     | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (22)  | ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จ้างนายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                     | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (23)  | ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จ้างนาย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น                                                                        | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (24)  | ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)                                                                                                                                                        | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (25)  | ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย                                                                                                                                                            | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (26)  | ค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF กองทรัสต์ SPWREIT และ/หรือผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือหมดอายุ                                                                                                           | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (27)  | ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี)                                                                                                                                                                                                                                     | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |
| (28)  | ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง                        |

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | กองทุนรวม SPWPF               | กองทรัสต์ SPWREIT                                                                               |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (29)  | ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์                                                                                                                                                                                                | ไม่เกิน 1,000,000.00 บาทต่อปี | ไม่เกิน 1,000,000.00 บาทต่อปี<br>หรือตามอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์<br>และทรัสต์เห็นสมควรร่วมกัน |
| (30)  | ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระทบยอดการจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน                                                                                                   | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (31)  | ค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าว และ/หรือติดตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เกี่ยวกับเรื่องการรับเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการคืนทุนของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                | ไม่มี                         | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (32)  | ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น                                                                                                             | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (33)  | ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการเลิกกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (34)  | ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน                                                                                                                                                                                                                                                                             | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (35)  | ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (36)  | ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย                                                                                                                                                                                                                                        | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |
| (37)  | ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการ)                                                                                                                                                                                        | ตามที่ย้ายจริง                | ตามที่ย้ายจริง                                                                                  |

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | กองทุนรวม SPWPF | กองทรัสต์ SPWREIT |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| (38)  | ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปล และ ค่าจัดส่ง หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ต้องจัดทำขึ้น ให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลง ประกาศหนังสือพิมพ์                                                                                                                                                   | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (39)  | ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบ แสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการ ดังกล่าว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (40)  | ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF หรือ กองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (41)  | ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT และการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (42)  | ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ใน กรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ การ จัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การ จัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                             | กองทุนรวม SPWPF | กองทรัสต์ SPWREIT |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| (43)  | ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น                                                                                                                             | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (44)  | ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (45)  | ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย                                                                    | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (46)  | ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT การดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่ใช้ทรัพย์สินหลัก                                                  | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |
| (47)  | ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า                                                                                                                                                                                      | ตามที่จ่ายจริง  | ตามที่จ่ายจริง    |

### ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม SPWPF ดังนี้

#### 1. ภาระภาษีต่อกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีภาระทางภาษีดังต่อไปนี้

| ภาระภาษี/<br>ประเภทภาษี    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                            | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม<br>ประมวลรัษฎากร                                    | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม<br>ประมวลรัษฎากร |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)      | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 239 ม.<br>3(9) และ (13) และ ม.4(7) และ<br>(10) <sup>/1</sup> | เสียภาษี                                         |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)      | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 240 ม.<br>3(10)และ (21) <sup>/1</sup>                        | เสียภาษี                                         |
| อากรแสตมป์ (SD)            | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 10 ม.<br>6(28) และ (36) <sup>/1</sup>                        | เสียภาษี                                         |

**หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> สิทธิประโยชน์ทางภาษีสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ตาม พ.ร.ฎ. 608 พ.ร.ฎ. 609 และพ.ร.ฎ. 610 ทั้งนี้ หลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวม SPWPF ยังคงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร

อนึ่ง การโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ หรือระหว่างทรัสต์กับทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามมาตรา 7 พระราชบัญญัติกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 533) พ.ศ. 2555

## 2. ภาระภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.1 ภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทน

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | อัตราภาษีของผลประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย           <p>: หากผู้รับไม่เป็นผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <p>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> </li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ           <p>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> </li> </ul>                                                                                                             | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย           <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> </li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ           <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> </li> </ul>                                                                                                                   |
| <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)           <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</p> </li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)           <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวนทั้งหนึ่ง (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</p> </li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย           <p>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</p> </li> </ul> | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)           <p>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 แต่ผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> </li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)           <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> </li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย           <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p> </li> </ul> |

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนของบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย จะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้นหลังจากการแปลงสภาพ



กองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทยจะไม่ได้รับผลกระทบด้านภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม

## 2.2 ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์<br>อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์<br>อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                        | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาด.</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาด.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</li> </ul> | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ<br/>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul> |

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะไม่ส่งผลกระทบด้านภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT

โปรดพิจารณารายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์กองทรัสต์ SPWREIT มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

| ค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                  | ประมาณการ <sup>1</sup> (บาท) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>                                                                                                                                     |                              |
| 1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ                                                                                                                                        | 3,000,000                    |
| 2. ค่าจัดประชุมสื่อความก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (Pre-EGM)                                                                            | 100,000                      |
| 3. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (EGM)                                                                                              | 400,000                      |
| 4. ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (EGM)                                                                                                     | 700,000                      |
| 5. ค่าชำระบัญชีกองทุนรวม SPWPF                                                                                                                              | 50,000                       |
| 6. ค่าใช้จ่ายในการประกาศข่าวผ่านหนังสือพิมพ์                                                                                                                | 150,000                      |
|                                                                                                                                                             |                              |
| <b>ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ</b>                                                                                                                          |                              |
| 1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT                                                                         | ไม่มี <sup>2</sup>           |
| 2. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT                                                                         | ไม่มี <sup>2</sup>           |
| 3. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT                                                                              | ไม่มี <sup>2</sup>           |
| 4. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT | ไม่มี <sup>2</sup>           |
| 5. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT                                                   | ไม่เกิน 100,000 <sup>3</sup> |

| ค่าใช้จ่าย                                                                                                       | ประมาณการ <sup>1</sup> (บาท) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                        |                              |
| 1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต. | 400,000                      |
| 2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                    | ไม่มี <sup>4</sup>           |
|                                                                                                                  |                              |
| รวมค่าใช้จ่ายที่สำคัญทั้งหมด                                                                                     | 4,900,000                    |

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) และอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

<sup>2</sup> ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559 สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559

<sup>3</sup> คาดว่าจะได้รับยกเว้นตามมติของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ ... (พ.ศ. ....) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์) โดยมีสาระสำคัญ คือ การกำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

<sup>4</sup> ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง อัตราค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2556

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ**

- (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญากับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญู รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญูอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

# รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท เอ็ดไวเซอรี เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด

13 กรกฎาคม 2559

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีตาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

## สารบัญ

|                                                                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| คำนิยาม .....                                                                                                                                                            | 5  |
| บทสรุปผู้บริหาร .....                                                                                                                                                    | 13 |
| ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อ<br>การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ .....                               | 18 |
| 1. ลักษณะของรายการ .....                                                                                                                                                 | 19 |
| 1.1 ประเภทและขนาดของรายการ .....                                                                                                                                         | 21 |
| 1.2 วันที่เกิดรายการ .....                                                                                                                                               | 23 |
| 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน .....                                                                                                           | 25 |
| 1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง .....                                                                                                                             | 25 |
| 2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา .....                                                                                                           | 37 |
| 3. ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ .....                                                                                                                                    | 38 |
| 3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ .....                                                                                                                         | 38 |
| 3.2 อัตราแลกเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT .....                                                                                 | 40 |
| 3.3 ข้อแตกต่างระหว่าง PROPERTY FUND และ REIT .....                                                                                                                       | 41 |
| 3.4 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT .....                                                                               | 43 |
| 4. ประเมินการผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวม SPWPF ก่อนและหลังการแปลงสภาพ .....                                                                                           | 47 |
| 5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ .....                                                                                                                                 | 51 |
| 6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ .....                                                                                    | 52 |
| ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรม<br>ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่กันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ..... | 53 |
| 1. ลักษณะของรายการ .....                                                                                                                                                 | 54 |
| 1.1 ประเภทและขนาดของรายการ .....                                                                                                                                         | 54 |
| 1.2 วันที่เกิดรายการ .....                                                                                                                                               | 56 |
| 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน .....                                                                                                           | 58 |
| 1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา .....                                                                                                                                 | 60 |
| 1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง .....                                                                                                                             | 72 |

|     |                                                                                                                                                                   |     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.6 | ความเห็นของคณะกรรมการลงทุนต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน .....                                                                                                         | 79  |
| 2.  | ความเหมาะสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน .....                                                                                              | 80  |
| 2.1 | วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....                                                                                                                   | 80  |
| 2.2 | แหล่งที่มาของเงินทุน .....                                                                                                                                        | 81  |
| 2.3 | ข้อดีและข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 .....                                                                                          | 83  |
| 2.4 | ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน.....                                                                                                    | 88  |
| 2.5 | ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ.....                                                                                                                                 | 90  |
| 3.  | ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ .....                                                                                                                     | 94  |
| 3.1 | ความเหมาะสมของราคา .....                                                                                                                                          | 94  |
| 3.2 | ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ .....                                                                                                                             | 117 |
| 4.  | สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรม<br>ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์..... | 118 |
| ค.  | รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ<br>ทรัสต์ .....                                    | 119 |
| 1.  | ลักษณะของรายการ .....                                                                                                                                             | 119 |
| 1.1 | ประเภทและขนาดของรายการ .....                                                                                                                                      | 119 |
| 1.2 | วันที่เกิดรายการ .....                                                                                                                                            | 120 |
| 1.3 | คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน.....                                                                                                         | 120 |
| 1.4 | สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง .....                                                                                                                          | 121 |
| 2.  | ความเหมาะสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน .....                                                                                                                      | 122 |
| 2.1 | วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....                                                                                                                   | 122 |
| 2.2 | ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์.....                                                                                           | 122 |
| 2.3 | ความเสี่ยงต่อการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ .....                                                                                                   | 123 |
| 3.  | ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ .....                                                                                                                             | 124 |
| 4.  | สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน<br>กับทรัสต์.....                                    | 125 |
|     | สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ .....                                                                                                                        | 126 |
|     | เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา.....                                                                                          | 130 |

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| เอกสารแนบ 2: ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนรวม SPWPF ..... | 142 |
| เอกสารแนบ 3: บริษัทจดทะเบียนและกองทุนรวมที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม.....            | 143 |
| เอกสารแนบ 4: รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด .....     | 144 |
| เอกสารแนบ 5: รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด .....     | 147 |



## คำนิยาม

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “กลุ่มชาญอิสสระ”                                                                                      | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “กองทุนรวม SPWPF”                                                                                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “กองทรัสต์ SPWREIT”                                                                                   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “โครงการส่วนที่ 3”                                                                                    | โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับโรงแรมศรีพันวาเพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “โครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” หรือ<br>“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” | ประกอบด้วย :<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1) สิทธิครอบครองที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน</li> <li>2) กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2 ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1) โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ เดอะ ฮาปีเตอร์ รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ส่วนซ่อมบำรุง</li> <li>2.2) บ้านพักตากอากาศ X29 รวม 5 ห้อง</li> </ol> </li> <li>3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการของโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2 อาทิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์</li> </ol> |
| “ตลาด.”                                                                                               | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ<br>“BTCAS”                                                            | บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”                                                                   | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “บลจ.”                                                                                                | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการแปลงสภาพและการทำรายการ”                                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 50/2556 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>2) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | 3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                         |
|                                                 | 4) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)                                                                                                                                                                              |
|                                                 | 5) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (บจ/ร 29-00)                                                                                                                                                                                                  |
|                                                 | 6) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (บจ/ป 22-01) และ                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | 7) เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจค.12/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”)                                                                                                                                                                                                              |
|                                                 | 8) เอกสารรับฟังความคิดเห็นเลขที่ อจค. 24/2559 เรื่องร่างประกาศและร่างแบบต่างๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”)                                                                                                                                                                  |
| “ผู้จัดการกองทุนรวม” หรือ “ทรัสต์” หรือ “SCBAM” | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ระยะเวลาการเข้าในช่วงแรก”                      | ระยะเวลาการเข้านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า ประมาณ 2 ปี 8 เดือน รวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 3 คราว คราวละ 3 ปี (ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2559 ถึง 31 กรกฎาคม 2571)                                                                                                                                                                                              |
| “ระยะเวลาการเข้าในช่วงที่สอง”                   | ระยะเวลาการเข้าภายหลังครบระยะเวลาการเข้าในช่วงแรก โดยมีสิทธิในการต่ออายุออกไปอีก 5 คราว คราวละ 3 ปี (รวม 15 ปี)                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “รายการ”                                        | การได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “รายการแปลงสภาพ”                                | การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “โรงแรมศรีพินา”                                 | ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ปัจจุบันแบ่งเป็น 2 โครงการ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โรงแรมศรีพินาส่วนที่ 1 ประกอบด้วย บ้านพักแบบวิลล่า จำนวน 38 หลัง และพูลสวิต จำนวน 7 หลัง เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF ได้เข้าลงทุนครั้งแรก (“โรงแรมศรีพินาส่วนที่ 1” หรือ “โครงการโรงแรมศรีพินา”)</li> </ol> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | 2) โรงแรมศรีพินาส่วนที่ 2 ประกอบด้วย อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ 2 อาคาร รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง (“โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล” หรือ “โครงการโรงแรมส่วนที่ 2”) และบ้านพักตากอากาศแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง (“บ้านพักตากอากาศ X29”) ปัจจุบัน บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (“โรงแรมศรีพินาส่วนที่ 2”) |
| “สำนักงาน ก.ล.ต.” | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “CID”             | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “CIR”             | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “CIRM”            | บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “Colliers”        | บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “DCF”             | วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “Knight Frank”    | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “MLR”             | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Lending Rate)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “NAV”             | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “NPV”             | มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “Property Fund”   | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “PPO”             | การเสนอขายหลักทรัพย์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering)                                                                                                                                                                                                                                            |
| “PO”              | การเสนอขายหลักทรัพย์ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “REIT”            | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “SCB”             | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “SPM”             | บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้เช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “TAV”             | มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “TSD”             | ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “WACC”            | ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)                                                                                                                                                                                                                                                           |

13 กรกฎาคม 2559

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

- เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
2) ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนรวม SPWPF  
3) บริษัทจดทะเบียนและกองทุนรวมที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม  
4) รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด  
5) รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

- อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ("คณะกรรมการลงทุน") ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์ ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2559  
2) จดหมายแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา ("กองทุนรวม SPWPF") เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์ SPWREIT") ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2559  
3) สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 16 มิถุนายน 2559  
4) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ วันที่ 16 มิถุนายน 2559  
5) บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นเพื่อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2559  
6) หนังสือจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด แจ้งให้สิทธิกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาในการซื้อโครงการส่วนที่ 2 ในโครงการศรีพันวา ลงวันที่ 4 เมษายน 2559  
7) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
8) งบการเงินตรวจสอบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับปี 2557 และ 2558 และรายงานการสอบทานและงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559  
9) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สำหรับปี 2557 และ 2558  
10) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับปี 2557 และ 2558  
11) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ชาญอิสสระ ริท

แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

12) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2559

13) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2559

บริษัท ชาอุอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (“กองทุนรวม SPWPF”) มีหนังสือถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ลงวันที่ 4 เมษายน 2559 แจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมศรีพนา โฮเต็ล (“โครงการโรงแรมส่วนที่ 2”) และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิครอบครองในที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน
2. กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย
  - ก. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวิตและเพนท์เฮาส์ เดอะ ฮาบิตา (The Habita) รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ส่วนซ่อมบำรุง
  - ข. บ้านพักตากอากาศ X29 เป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง
3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการของโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 อาทิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนั้น บริษัท ชาอุอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “CIRM”) ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อ SCBAM เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้ โดย

บริษัทฯ ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF CIR และบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นเพื่อจะดำเนินการให้กองทรัสต์ SPWREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ด.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังนั้น SCBAM และบริษัทฯ พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคาไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยการลงทุนดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF

ทั้งนี้ ในการจัดทำเอกสารเกี่ยวกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 SCBAM และบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดและมีผลใช้บังคับตามร่างประกาศและร่างแบบต่างๆ เกี่ยวกับการแปลงสภาพ ซึ่งเผยแพร่ในเอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจก. 24/2559 เรื่อง ร่างประกาศและร่างแบบต่างๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559

ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีของกองทุนรวม (“รายการแปลงสภาพ”) กองทุนรวม SPWPF จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม จึงจะสามารถทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 โดยจะต้องมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่บริษัท ศรีพันธุ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่ CIR ถือหุ้นใน SPM คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ CIR เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ ปัจจุบัน CIR และ CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม

SPWPF และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้นอีกด้วย จึงถือได้ว่า CIR CID และ SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นและการให้เช่าทรัพย์สินแก่ SPM จึงเป็นการทำธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“การทำรายการ”) ซึ่งมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.67 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT และคิดเป็นร้อยละ 61.70 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT อีกทั้ง กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับรายได้ค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกจาก SPM เป็นจำนวน 1,205.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุนตาม 1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) 2) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (บจ/ร 29-00) 3) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (บจ/ป 22-01) และ 4) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (บจ/ป 21-01) (รวมเรียกว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ”)

ทั้งนี้ การทำรายการข้างต้น จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ SPWREIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ดังนั้น การทำธุรกรรมดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2557 ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นลงทุนจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

SCBAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SPWPF ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และเป็นอิสระจากบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF SCBAM CIR และ CID ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และกองทุนรวม SPWPF ข้อมูลเอกสารทางการเงินของบริษัทฯ และกองทุนรวม SPWPF รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์นั้นมาจากข้อมูลเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF เป็นสำคัญ



## บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) มีหนังสือถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF ลงวันที่ 4 เมษายน 2559 โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (“โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2”) จำนวน 30 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 3,701 ตารางเมตร และบ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,706 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 5,407 ตารางเมตร (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “CIRM”) ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ SPWREIT ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อ SCBAM เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้

ดังนั้น SCBAM และบริษัทฯ เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการเข้าทำรายการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีของกองทุนรวม (“รายการแปลงสภาพ”) กองทุนรวม SPWPF จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม จึงจะสามารถที่จะทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้ การประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนจะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 โดยจะต้องมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่ CIR เป็นเจ้าของและให้เช่าทรัพย์สินแก่ SPM โดยที่ CIR เป็นผู้ถือหุ้นของ SPM คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ CIR เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยเป็นผู้ถือหุ้นใน CIRM ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ CIR และ CID ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้นอีกด้วย จึงถือได้ว่า CIR CID และ SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมการค้ามาซึ่งทรัพย์สิน

ของทรัสต์ และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“การทำรายการ”) ซึ่งมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.67 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT และคิดเป็นร้อยละ 61.70 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับรายได้ค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกจาก SPM เป็นจำนวน 1,205.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ทั้งนี้ การทำรายการข้างต้น จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ SPWREIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2557 ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

SCBAM ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากกองทุนรวม SPWPF CIR CID SPM และ CIRM ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีของกองทุนรวม และการทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และพบว่า การเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าวจะมีผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แต่ในระยะยาวจะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเพิ่มขีดความสามารถในการขายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SPWREIT จะมีความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและเพิ่มพีด่านในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการเข้าทำรายการแปลงสภาพโดยที่มีได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม พบว่า อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะลดลงจากร้อยละ 11.53 เหลือร้อยละ 11.13 เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF มีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ

ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF เป็นต้น ดังนั้น การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็น กองทรัสต์ SPWREIT โดยที่มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่อย่างใดจึงไม่สมเหตุผล

อย่างไรก็ตาม ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติแปลงสภาพดังกล่าว จะมีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สำหรับการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT ด้วย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุผล เนื่องจากการลงทุนดังกล่าว เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ กอปรกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในพื้นที่เดียวกันกับโครงการ โรงแรมศรีพันวา สามารถรองรับการขยายตัวลูกค้าจากโครงการ โรงแรมศรีพันวาและขยายกลุ่มเป้าหมายลูกค้าได้กว้างขึ้น และยังช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารโครงการ โรงแรมศรีพันวา นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ได้ในอนาคต และเกิดการประหยัดต่อขนาดของกองทรัสต์ SPWREIT ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการกับ CIR ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในฐานะ 1) ผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT 2) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SPWREIT มีความสมเหตุผล เนื่องจาก CIR และ SPM มีความชำนาญและประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดย SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ โรงแรมศรีพันวา ที่เช่าจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการทำการสอบทานอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการยังมีเงื่อนไขที่เป็นผลดีต่อกองทรัสต์ SPWREIT

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยวิธีการต่างๆ ภายได้สมมติฐานว่าสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM มีการต่อสัญญาครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) รวมถึงข้อมูล ผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง

#### วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระและวิธีคิดลดกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากวิธีการประเมินทั้ง 2 วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าว

จากวิธีประเมินทั้ง 2 วิธีจะคำนวณได้ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1,239.00 – 1,516.02 ล้านบาท โดยราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

## วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวตามราคาที่เขาทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวที่จัดทำขึ้นโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 153.12 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาทดังกล่าวของกองทรัสต์ SPWREIT มีความเหมาะสม

## วิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ SPWREIT จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นมีการเปลี่ยนแปลง โดยพบว่าหากมีการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี

จากการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีต่างๆ ทั้ง 3 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกที่ 1,205.37 ล้านบาท มีความเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับ ทรัสต์ และมีความเห็นว่าในการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล โดยเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน รวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดิรยอื่นที่มีรูปแบบและความเสี่ยงใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น อ้างอิงจากสมมติฐานเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่คาดว่าจะได้รับจาก SCB พบว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ SPWREIT ได้รับเงื่อนไขจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SPWREIT มากกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกับสถาบันการเงินนั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในครั้งนี้ อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลย

พินิจของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับและจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นลงทุนในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

## ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ CIR มีหนังสือถึง SCBAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม SPWPF ลงวันที่ 4 เมษายน 2559 เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (“โครงการโรงแรมส่วนที่ 2”) และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม แต่กองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อ SCBAM เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ SPWREIT กับสำนักงาน ก.ล.ด. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการก่อตั้งทรัสต์

โดยในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF CIR และบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นเพื่อจะดำเนินการให้กองทรัสต์ SPWREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผูถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ด.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังนั้น SCBAM และบริษัทฯ เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผูถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคาไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท โดยการลงทุนดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีของกองทุนรวม (“รายการแปลงสภาพ”) กองทุนรวม SPWPF จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผูถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผูถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม จึงจะสามารถที่จะทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้



กองทุนรวม SPWPF มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าวเพื่อที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่การลงทุนดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หลังจากที่กองทุนรวม SPWPF ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วเท่านั้น เนื่องจากกองทรัสต์ SPWREIT มีความยืดหยุ่นในด้านการลงทุนมากกว่า โดยสามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ อย่างไรก็ตาม จากหลักเกณฑ์ตามแนวทางที่ได้รับข้อเสนอแนะตามเอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจก. 12/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เผยแพร่เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559) และ เอกสารรับฟังความคิดเห็นเลขที่ อจก. 24/2559 เรื่อง ร่างประกาศและร่างแบบต่าง ๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559) ที่มีการเสนอให้กองทุนรวม SPWPF สามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT พร้อมทั้งออกหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในคราวเดียวกันได้ บริษัทฯ จึงได้พิจารณาแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พร้อมหรือหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อให้ผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม SPWPF มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งการแปลงสภาพพร้อมลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ดังนั้น กองทุนรวม SPWPF จึงมีกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นลงทุนในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 นี้ เพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อสงสัยต่างๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติการทำรายการแปลงสภาพต่อไป อย่างไรก็ตาม ในการขอมติผู้ถือหุ้นลงทุน เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือ SCBAM จะเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเท่านั้น และหากในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพ บริษัทฯ และ/หรือ SCBAM จะไม่เสนอการเข้าทำรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

#### 1. ลักษณะของรายการ

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะกระทำได้โดยการที่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุม โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อการสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนจะอ้างอิงจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF หรือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม SPWPF

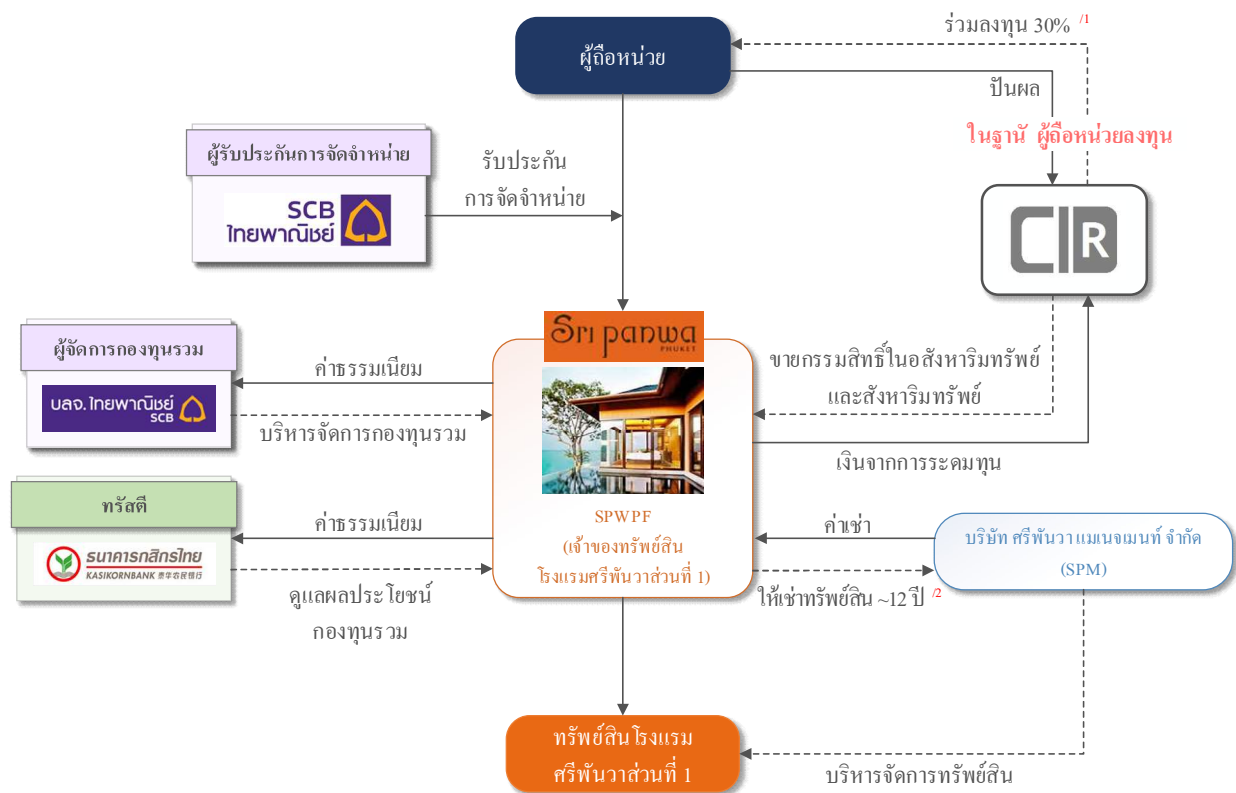
ทั้งนี้ SCBAM จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน รวมถึงจัดทำข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยขั้นตอนการแปลงสภาพมีรายละเอียดดังนี้



- 1) ก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT ขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT และ SCBAM เป็นทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อ CIRM ก่อสิทธิในทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ ปัจจุบัน CIRM อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT กับสำนักงานก.ล.ด.
- 2) กองทุนรวม SPWPF โอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพนาที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ไปยังกองทรัสต์ SPWREIT โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ อาทิ ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SPWPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวและค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม SPWPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF
- 3) กองทรัสต์ SPWREIT ส่งมอบหน่วยทรัสต์ SPWREIT ให้แก่กองทุนรวม SPWPF
- 4) กองทุนรวม SPWPF ชำระบัญชีโดยการแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทุนรวม SPWPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์



แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทุนรวม SPWPF ก่อนการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน  
เพิ่มเติมครั้งที่ 1



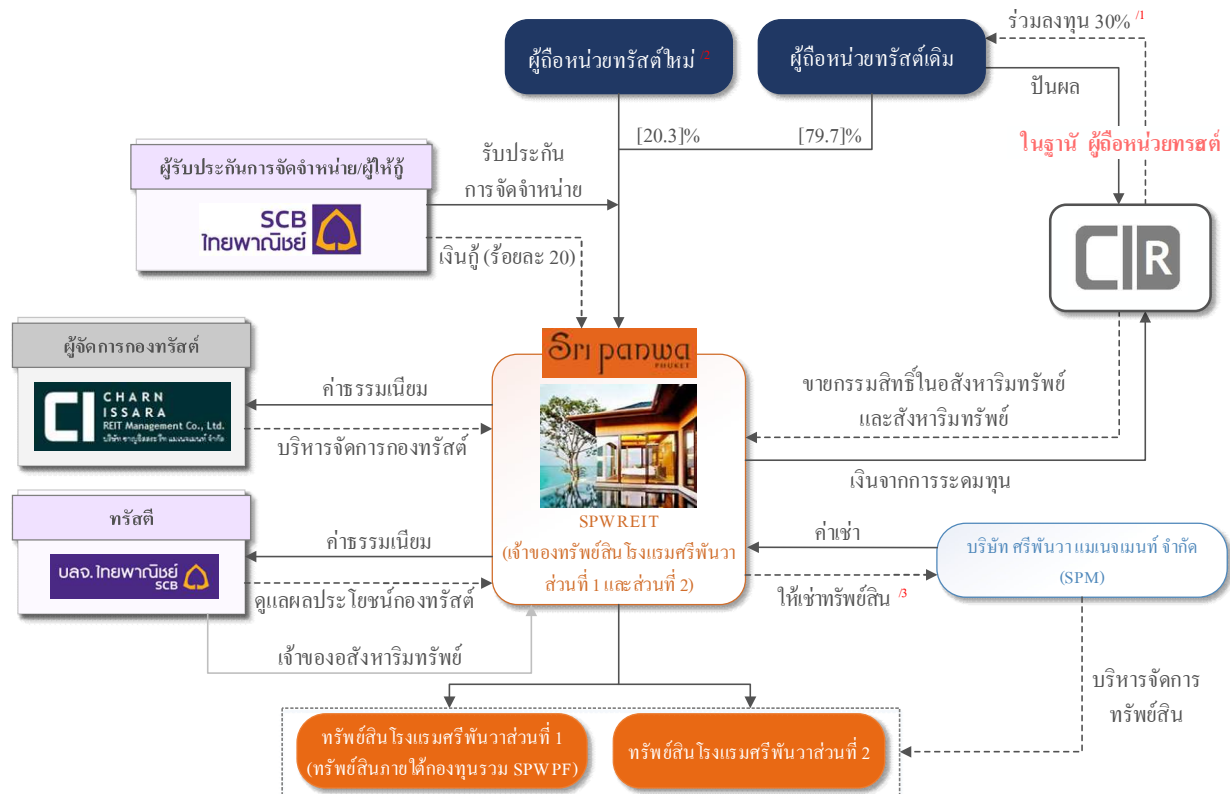
หมายเหตุ: <sup>/1</sup> บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ร่วมลงทุนกับบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ใน SPWPF สัดส่วนที่ร้อยละ 10 และ 20 ตามลำดับ  
<sup>/2</sup> สัญญาเช่าทรัพย์สินโรงแรมศรีพินาสส่วนที่ 1 มีอายุ 15 ปี แต่ปัจจุบันเหลืออายุเพียง 12 ปี และเมื่อครบอายุสัญญา กองทุนรวม SPWPF มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาอีก 15 ปี

### 1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินาจะทำการแปลงสภาพให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ อนึ่ง หน่วยทรัสต์ที่ออกมาเพื่อการสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนจะออกในราคาที่อ้างอิงจากราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ โครงสร้างของเงินทุนจะประกอบด้วยสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมมูลค่า 2,001.83 ล้านบาท ก่อนที่จะมีการระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่จะได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น (โปรดดูโครงสร้างเงินทุนภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในส่วน ข.รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)

โครงสร้างกองทรัสต์ SPWREIT ภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

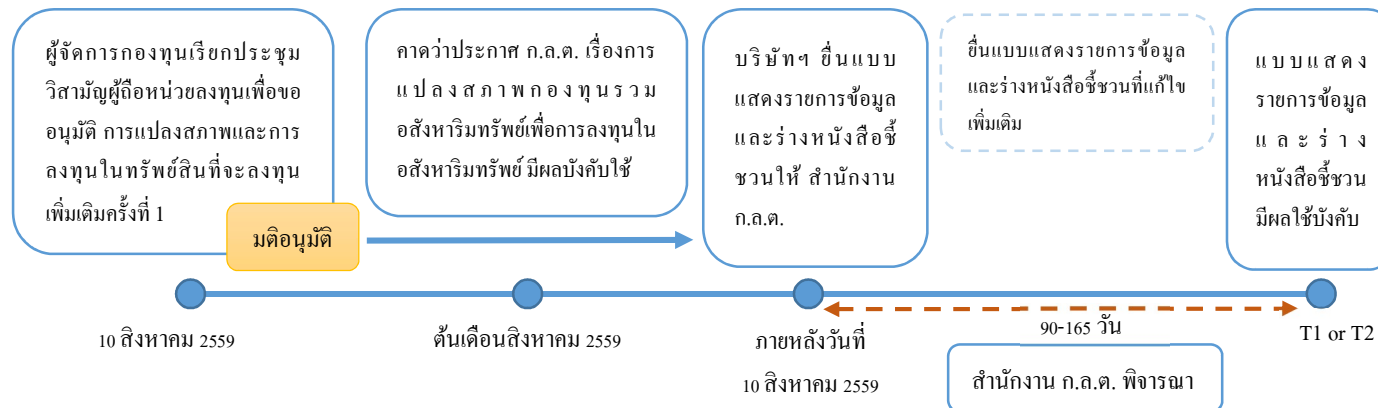


หมายเหตุ: /1 บริษัท ขาญอิสระ เร สซิเดนซ์ จำกัด ร่วมลงทุนกับบริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในกองทุนรวม SPWPF สัดส่วนที่ร้อยละ 10 และ 20 ตามลำดับ  
/2 สมมุติฐานว่าขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินโรงแรมศรีพินาส่วนที่ 2 ให้ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นใหม่ในสัดส่วนที่ร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ  
/3 สัญญาเช่าทรัพย์สินโรงแรมศรีพินาส่วนที่ 1 มีอายุ 15 ปี แต่ปัจจุบันเหลืออายุเพียง 12 ปี และเมื่อครบอายุสัญญา คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาอีก 15 ปี และสัญญาเช่าทรัพย์สินโรงแรมศรีพินาส่วนที่ 2 มีอายุ 2 ปี 8 เดือน และเมื่อครบอายุสัญญา คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก 3 คราว คราวละ 3 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง 5 คราว คราวละ 3 ปี

## 1.2 วันที่เกิดรายการ

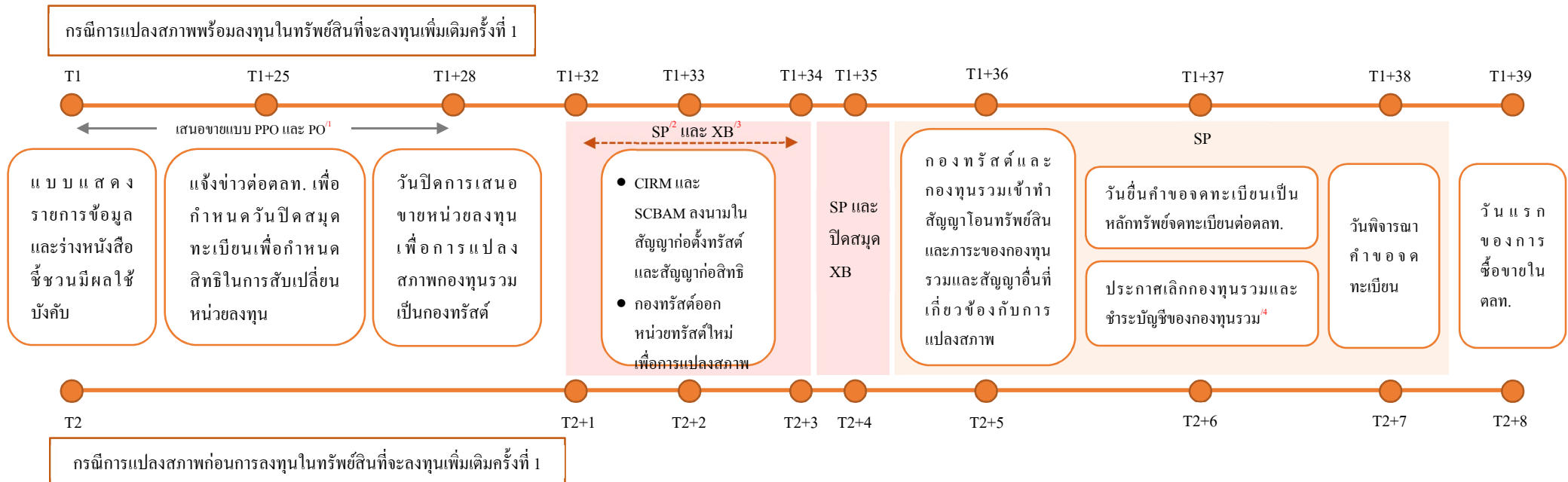
ผู้จัดการกองทุนรวมคาดว่าจะเข้าทำรายการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายในปี 2559 เพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งมีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่านั้น (รายละเอียดตาม ก. “3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ”)

ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม



หลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ การแปลงสภาพอาจดำเนินการได้ 2 กรณี ดังนี้

1. กรณีการแปลงสภาพพร้อมลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. กรณีการแปลงสภาพก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



หมายเหตุ: /1 รายละเอียดกระบวนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตาม ข. “1.2 วันที่เกิดรายการ”

- /2 SP คือ เครื่องหมายแสดงการห้ามซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นการชั่วคราว โดยหน่วยลงทุนจะถูกห้ามซื้อขายเป็นเวลา 5 วัน ก่อนจะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- /3 XB คือ เครื่องหมายกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์
- /4 (1) ผู้จัดการกองทุนรวมจัดการประกาศเลิกกองทุนรวม (2) ผู้ชำระบัญชีทำการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน (3) ผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับทรัสต์ (4) ผู้ชำระบัญชีขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์

### 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) เป็นผู้ขายกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SPWPF ได้ทำการระดมทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด (“SPM”) (ผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน/ผู้เช่า) ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเจเมนต์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง                                 | SPWPF                                                           | SPWREIT                                                                                                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย / ผู้ให้กู้ <sup>1</sup> | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                  | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                                         |
| ผู้จัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทรัสต์            | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                   | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเจเมนต์ จำกัด                                                                  |
| ทรัสต์                                             | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                                    | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                                                          |
| ผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน/ผู้เช่า                   | บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด                                | บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด                                                                       |
| ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน / ผู้ถือหุ้นทรัสต์            | นักลงทุนทั่วไปร้อยละ 69.7<br>CID ร้อยละ 20.3<br>CIR ร้อยละ 10.0 | นักลงทุนทั่วไปร้อยละ 69.7 <sup>2</sup><br>CID ร้อยละ 20.3 <sup>2</sup><br>CIR ร้อยละ 10.0 <sup>2</sup> |

หมายเหตุ: /1 กองทรัสต์ SPWREIT อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินต่างๆ ซึ่งรวมถึง SCB  
/2 สัดส่วนก่อนมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

### 1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาสามารถสรุปได้ดังนี้

#### (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเจเมนต์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ทรัสต์              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| สาระสำคัญ           | - ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sri panwa Hotel Real Estate Investment Trust หรือ SPWREIT<br>- กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เป็นกองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา และเพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี<sup>1</sup> อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> </ul> |

(2) สัญญาซื้อขายในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ก่อตั้งทรัสต์                   | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ทรัสต์                             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวม | ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินาที่แปลงสภาพ โดยแลกเปลี่ยนกับการที่กองทรัสต์จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา โดยที่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา                                                                                                                                                                                                                                  |
| คำรับรอง                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>● ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> |

<sup>1</sup> กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(3) สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

|                               |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้จัดการกองทรัสต์            | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา                                     |
| ทรัสต์                        | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์                                                               |
| การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ | ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ |

(4) ร่างสัญญาเพื่อดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา ได้มีการเข้าทำสัญญาสำคัญกับบุคคลอื่นและยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นที่จะต้องจัดทำร่างสัญญาเพื่อดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SPWPF ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ขึ้นเพื่อให้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมศรีพนา ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพ

รายละเอียดร่างสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนาเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา และสัญญาอื่นๆ มีรายการดังต่อไปนี้

- สัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

1. ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ผู้รับ โอน                            | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การ โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม   | กองทุนรวมตกลงโอน และ กองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ที่ดินและอาคารของกองทุนรวม สหกรณ์อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในรูปแบบของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยให้มีผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป |
| การแลกเปลี่ยน                         | 1. กองทุนรวมตกลงจะ โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์<br>2. กองทรัสต์ตกลงจะออกหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากกองทุนรวม                                                                                                              |
| การดำเนินการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ | ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาจะดำเนินการต่างๆ ตามลำดับต่อไปนี้<br>1. คู่สัญญาเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา พร้อมส่งมอบสัญญาตัวจริงให้แก่กองทรัสต์                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. กองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะรับชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง</li> <li>3. กองทรัสต์ดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากกองทุนรวม</li> <li>4. มีการมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตัวจริงให้แก่กองทรัสต์</li> </ol> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่าง กองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และ CIR)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ผู้รับโอน             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| การโอนสิทธิและหน้าที่ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แทนกองทุนรวม</li> <li>2. CIR ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แทนกองทุนรวม</li> <li>3. กองทรัสต์และ CIR ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ CIR เป็นไปตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญานับนี้</li> </ol> |

3. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่าง กองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และ CIR)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ผู้รับโอน             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| การโอนสิทธิและหน้าที่ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แทนกองทุนรวม</li> <li>2. CIR ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แทนกองทุนรวม</li> <li>3. กองทรัสต์และ CIR ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ CIR เป็นไปตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญานับนี้</li> </ol> |



4. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และ SPM)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง      | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ผู้รับโอน                  | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| การ โอนสิทธิและหน้าที่     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใดๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม</li> <li>2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใดๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม</li> <li>3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาฉบับนี้</li> </ol> |
| การ โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก | ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                       |
| การประกันภัย               | ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระงับชื้อกองทรัสต์แทนกองทุนรวม เพื่อเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) และกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ที่จัดทำขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                     |

5. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และ CIR)

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                 | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                       |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง  | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                  |
| ผู้รับโอน              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์)                                                                                                                                              |
| การ โอนสิทธิและหน้าที่ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาตกลงกระทำการ อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญากับ CIR ตามสัญญาตกลงกระทำการแทนกองทุนรวม</li> </ol> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>2. CIR ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาตกลงกระทำการ และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการแทนกองทุนรวม</p> <p>3. กองทรัสต์และ CIR ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ CIR เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญานี้</p>                                                  |
| การ โอนสิทธิในหลักประกัน | <p>ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ CIR ตกลงโอนหลักประกันภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่ CIR ได้ให้ไว้แก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท ให้แก่กองทรัสต์ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีและส่งมอบหลักประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว (ถ้ามี)</p> |

6. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และ CID)

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                 | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง  | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CID)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้รับโอน              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| การ โอนสิทธิและหน้าที่ | <p>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญากับ CID ตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดแทนกองทุนรวม</p> <p>2. CID ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดแทนกองทุนรวม</p> <p>3. กองทรัสต์และ CID ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ CID เป็นไปตามสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดและสัญญานี้</p> |

7. ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาจำนำหุ้น ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (ระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กองทุนรวม SPWPF และผู้จำนำ)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอน                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง | <p>(1) นายวรสิทธิ์ อิสสระ (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1)</p> <p>(2) นายดิฐวัฒน์ อิสสระ (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 2)</p> <p>(3) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3)</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 ถึงผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด รวมกันเรียกว่า “ผู้จำนำ”</p> |
| ผู้รับโอน             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์)                                                                                                                                                                                                |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การโอนสิทธิและหน้าที่                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมคดกลองโอน และกองทรัสต์คดกลองรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาจำนำหุ้น อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญากับผู้จำนำตามสัญญาจำนำหุ้นแทนกองทุนรวม</li> <li>2. ผู้จำนำคดกลองในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาจำนำหุ้น และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาจำนำหุ้นแทนกองทุนรวม</li> <li>3. กองทรัสต์และผู้จำนำคดกลองให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้จำนำเป็นไปตามสัญญาจำนำหุ้นและสัญญาฉบับนี้</li> </ol> |
| การจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้รับจำนำหุ้น | <p>ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้จำนำคดกลองดำเนินการให้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้รับจำนำหุ้นที่ผู้จำนำถืออยู่ในบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่จำนำไว้ให้แก่กองทุนรวมมาจำนำให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาจำนำหุ้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |

● สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับการประกันรายได้ คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจึงตกลงที่จะเข้าทำข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาร่างข้อตกลง โดยมีสาระสำคัญของร่างข้อตกลง สรุปได้ดังนี้

1. ร่างข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้เช่า             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ผู้เช่า                | บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (SPM)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ผู้รับประกันค่าเช่า    | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. CIR ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก SPM ในฐานะลูกหนี้ร่วมตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาคดกลองกระทำการ (“การประกันรายได้”)</li> <li>2. คู่สัญญาตกลงว่า ในกรณีที่ CIR ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคดกลองกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิด CIR ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาคดกลองกระทำการ) ให้ถือว่า SPM ผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาและ/หรือ เรียกค่าเสียหาย</li> </ol> |

- รายการของสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน

| ผู้ให้เช่า               | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----|-------------|-----|-------------|------|-------------|-------|-------------|----|-------------|-------|---------------------------------------------------|--------|------|------------|------|--------|-----|--------|------|---------|-----|----------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|--------|------|-----------|-----|---------|------|-----|-------|
| ผู้เช่า                  | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ระยะเวลาการเช่า          | 15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่</u> มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-5</td><td>151,000,000</td></tr> <tr> <td>6-8</td><td>166,100,000</td></tr> <tr> <td>9-11</td><td>182,710,000</td></tr> <tr> <td>12-14</td><td>200,981,000</td></tr> <tr> <td>15</td><td>221,079,100</td></tr> </tbody> </table> <p>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr> <tr> <td>สิงหาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กันยายน</td><td>4.0</td></tr> <tr> <td>ตุลาคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td><td>9.0</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม</td><td>19.0</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>100.0</td></tr> </tbody> </table> <p>ค่าเช่าแปรผัน เริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11-15 ของระยะเวลาการเช่าในอัตราร้อยละ 30.0 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ต่อปี อาทิ ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา</p> | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (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 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) | มกราคม | 11.0 | กุมภาพันธ์ | 11.0 | มีนาคม | 6.0 | เมษายน | 10.0 | พฤษภาคม | 3.0 | มิถุนายน | 6.0 | กรกฎาคม | 4.0 | สิงหาคม | 6.0 | กันยายน | 4.0 | ตุลาคม | 11.0 | พฤศจิกายน | 9.0 | ธันวาคม | 19.0 | รวม | 100.0 |
| ปีที่                    | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| เดือน                    | ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มกราคม                   | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กุมภาพันธ์               | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มีนาคม                   | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| เมษายน                   | 10.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| พฤษภาคม                  | 3.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มิถุนายน                 | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กรกฎาคม                  | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| สิงหาคม                  | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กันยายน                  | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ตุลาคม                   | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| พฤศจิกายน                | 9.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ธันวาคม                  | 19.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| รวม                      | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                   |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |

|                                                                    | <p>ในกรณีที่ผู้เข้าเผินัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการเผินัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้เข้าเผินัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------|------------------------------------------------------|--------|------|------------|------|--------|-----|--------|------|---------|-----|----------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|--------|------|-----------|-----|---------|------|-----|-------|
| <p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> | <p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 15 ปี ภายในเงื่อนไขที่กำหนด โดยมีอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่</u> มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้</p> <table data-bbox="673 651 1246 1016"> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td><td>221,079,100</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td><td>243,187,010</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>267,505,711</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>294,256,282</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>323,681,910</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>356,050,101</td></tr> </table> <p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table data-bbox="673 1099 1251 1877"> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br/>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> <tr> <td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr> <tr> <td>สิงหาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กันยายน</td><td>4.0</td></tr> <tr> <td>ตุลาคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td><td>9.0</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม</td><td>19.0</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>100.0</td></tr> </table> <p>ค่าเช่าแปรผัน ใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) | ปีที่ 1-2 | 221,079,100 | ปีที่ 3-5 | 243,187,010 | ปีที่ 6-8 | 267,505,711 | ปีที่ 9-11 | 294,256,282 | ปีที่ 12-14 | 323,681,910 | ปีที่ 15 | 356,050,101 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) | มกราคม | 11.0 | กุมภาพันธ์ | 11.0 | มีนาคม | 6.0 | เมษายน | 10.0 | พฤษภาคม | 3.0 | มิถุนายน | 6.0 | กรกฎาคม | 4.0 | สิงหาคม | 6.0 | กันยายน | 4.0 | ตุลาคม | 11.0 | พฤศจิกายน | 9.0 | ธันวาคม | 19.0 | รวม | 100.0 |
| ปีที่                                                              | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 1-2                                                          | 221,079,100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 3-5                                                          | 243,187,010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 6-8                                                          | 267,505,711                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 9-11                                                         | 294,256,282                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 12-14                                                        | 323,681,910                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ปีที่ 15                                                           | 356,050,101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| เดือน                                                              | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มกราคม                                                             | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กุมภาพันธ์                                                         | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มีนาคม                                                             | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| เมษายน                                                             | 10.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| พฤษภาคม                                                            | 3.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| มิถุนายน                                                           | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กรกฎาคม                                                            | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| สิงหาคม                                                            | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| กันยายน                                                            | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ตุลาคม                                                             | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| พฤศจิกายน                                                          | 9.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| ธันวาคม                                                            | 19.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |
| รวม                                                                | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |     |       |

หมายเหตุ ไม่ว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือไม่ก็ตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จะต้องถูกแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันเพื่อให้สามารถรวมคำนวณส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) ทั้งนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่แก้ไขจะมีผลใช้บังคับหลังจากได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF

## 2. สัญญาตกลงกระทำการ

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับสัญญา                                                                                                                                                       | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ผู้ให้สัญญา                                                                                                                                                       | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การลงทุนในอนาคตของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                               | <p>- ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการส่วนที่ 1 CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบโครงการส่วนที่ 1 เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกัน เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม และสิทธิในการซื้อ หรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) | <p><u>การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม</u></p> <p>สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease)</p> <p>- ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 ในการนี้ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคารวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</p> <p>- ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิ์หรือไม่ประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน เว้นแต่ (ก) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม หรือ (ข) เป็นการจำหน่ายและโอนทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 ในลักษณะของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (ค) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท CID ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการ ทั้งนี้ CIR สามารถดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยอาจให้ SPM เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการดังกล่าว</p> |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>- ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ข้างต้น CIR ตกลงให้คำมั่นว่า CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้งบเงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p> <p>- ภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการส่วนที่ 1 ในกรณีที่ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย (นอกเหนือจากโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3) CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยมีเงื่อนไขว่า CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>การประกันการชำระเงินค่าเช่าของกองทุนรวม</p> | <p>- CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวม ภายใต้อำนาจกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>การรับประกันช่วงแรก:</u> CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินา</li> <li>2. <u>การรับประกันช่วงที่สอง:</u> CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีี่ 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปีี่ 5 ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าจะพิจารณาเป็นรายปี โดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPM ในปีี่ 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (ปีที่พิจารณา) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (ส่วนต่างค่าเช่า) อย่างไรก็ดี หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPM ในปีี่พิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง</li> </ol> <p>- เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ทราบเพื่อชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว CIR ตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>ภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือ CIR ตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ</li> <li>(2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า</li> </ol> <p>- ตลอดอายุสัญญาเช่า CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ</p> |
| หมายเหตุ | <p><u>“สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement”</u> หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์</p> <p><u>“สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่”</u> หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p><u>“สัญญา Rental Management Agreement”</u> หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์</p> <p><u>“สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่”</u> หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3. สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับสัญญา     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ผู้ให้สัญญา     | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CID)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ข้อตกลงที่สำคัญ | <p>- CID ตกลงและให้การรับรองแก่กองทุนรวมว่า ตลอดการรับประกัน หาก SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ครบถ้วนเต็มจำนวนภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดแต่ CIR ก็ยังไม่สามารถชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบถ้วนเต็มจำนวน เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CID ทราบแล้ว CID ตกลงชำระค่าเช่าที่รับประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว</p> |



#### 4. สัญญาจำนำหุ้น

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับจำนำ      | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทุนรวม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ผู้จำนำ         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. นายวรสิทธิ์ อิศสระ (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1)</li> <li>2. นายจิรวุฒิ อิศสระ (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 2)</li> <li>3. บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3)</li> </ol> <p>รวมกันเรียกว่า “ผู้จำนำ” ซึ่งถือหุ้นรวมกันเท่ากับร้อยละ 100.0 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ข้อตกลงที่สำคัญ | <p>- ผู้จำนำตกลงจำนำหุ้นของ SPM เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ที่จำนำเป็นประกัน อันได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) หนี้ตามสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</li> <li>(2) ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการที่ SPM และ/หรือผู้จำนำ ผิดนัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการและสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</li> <li>(3) ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา</li> </ol> <p>- ในกรณีที่มีการบังคับจำนำและจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำนำ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้จำนำตกลงยินยอมให้กองทุนรวมนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำนำไปชำระหนี้ที่หนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการบังคับจำนำหุ้นที่จำนำและจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการบังคับจำนำน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ผู้จำนำยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินส่วนที่ขาดไป</p> |

#### 2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

### 3. ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ

#### 3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ

บริษัท ชาลูนิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) มีหนังสือถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะ บริษัทจัดการของกองทุนรวม SPWPF ลงวันที่ 4 เมษายน 2559 โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (“โครงการโรงแรมส่วนที่ 2”) จำนวน 30 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 3,701 ตารางเมตร และ บ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,706 ตารางเมตร (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1”) รวมพื้นที่ทั้งหมด 5,407 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท ชาลูนิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “CIRM”) ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ SPWREIT ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพ กองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อ SCBAM เพื่อให้ กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้

ดังนั้น SCBAM และบริษัทฯ เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาแปลงสภาพจากกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคา ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท โดยการลงทุนดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือ หน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมคาดว่าจะการแปลงสภาพครั้งนี้จะทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 นี้ เพื่อจะให้ได้รับประโยชน์ทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน แทน การลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559” ให้ ไว้ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 สรุปลงได้ดังนี้
- ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการ เปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดจาก

การเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์ตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

- ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้น หรือเนื่องมาจากการ โอนหรือก่อทรัพย์สิน หรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
2. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์) โดยมีสาระสำคัญ คือ การกำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

ดังนั้น หากกองทุนรวม SPWPF ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จะทำให้กองทรัสต์ SPWREIT ประหยัดค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมประมาณ 43.45 ล้านบาท รายละเอียดแสดงในตารางต่อไปนี้

| ประเภทค่าใช้จ่าย   | อัตราค่าธรรมเนียมในกรณีที่แปลงสภาพก่อน 31 ธันวาคม 2559                                                                                          | อัตราค่าธรรมเนียมในกรณีที่แปลงสภาพภายหลัง 31 ธันวาคม 2559                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการโอน | 0.10 ล้านบาท <sup>1</sup><br>(ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย อย่างใดอย่างหนึ่งที่ราคาสูงกว่า แต่ไม่เกิน 100,000 บาท) | 43.55 ล้านบาท<br>(ร้อยละ 2.0 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย อย่างใดอย่างหนึ่งที่ราคาสูงกว่า) |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม    | ได้รับยกเว้น <sup>2</sup>                                                                                                                       | ได้รับยกเว้น <sup>3</sup>                                                                                   |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ    | ได้รับยกเว้น <sup>2</sup>                                                                                                                       | ได้รับยกเว้น <sup>3</sup>                                                                                   |
| อากรแสตมป์         | ได้รับยกเว้น <sup>2</sup>                                                                                                                       | ได้รับยกเว้น <sup>3</sup>                                                                                   |

ที่มา: จำนวนค่าธรรมเนียมการโอนจากมูลค่าของกองทุนรวม SPWPF เท่ากับ 2,222.03 ล้านบาท (หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย x มูลค่าตลาด 11.10 บาท ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2559) ซึ่งอ้างอิงจากสัดส่วนโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 98 และร้อยละ 2 ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

หมายเหตุ: /1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ตามร่างกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

/2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559 ให้ไว้ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2559

/3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ จนถึงวันที่ 19 พฤษภาคม 2560

- พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 239 พ.ศ. 2534 ให้ไว้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2534 และ ฉบับที่ 608 พ.ศ. 2559 ให้ไว้ ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2559

- พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ฉบับที่ 240 พ.ศ. 2534 ให้ไว้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2534 และ ฉบับที่ 609 พ.ศ. 2559 ให้ไว้ ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2559
- พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2500 ให้ไว้ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2500 และ ฉบับที่ 610 พ.ศ. 2559 ให้ไว้ ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2559

ทั้งนี้ หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่า เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศแล้ว กองทรัสต์ SPWREIT ยังคาดว่าจะใช้เงินกู้ระยะยาวในการลงทุนโครงการดังกล่าว จึงมีความจำเป็นในการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากมีความยืดหยุ่นต่อการกู้ยืมเงิน และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากกว่ากองทุนรวม SPWPF

### 3.2 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF<sup>2</sup> ให้กับกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งทำให้กองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT มีทรัพย์สินและหนี้สินจำนวนเท่ากัน ดังนั้น อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิใดๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน อาทิ สิทธิในการออกเสียงและสิทธิในการรับเงินปันผล

<sup>2</sup> ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม SPWPF ตามรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม SPWPF ที่เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยครั้งล่าสุด โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SPWPF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้รับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้จ่ายเงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม SPWPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม SPWPF

### 3.3 ข้อแตกต่างระหว่าง PROPERTY FUND และ REIT

| รายการ                              | Property Fund                                                                                                                                                                                    | REIT                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ● ลักษณะทั่วไป                      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
| โครงสร้างทางกฎหมาย                  | กองทุนรวม                                                                                                                                                                                        | กองทรัสต์                                                                                                                                                   |
| ขนาดขั้นต่ำ                         | ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท                                                                                                                                                                          | เท่ากัน                                                                                                                                                     |
| จำนวนผู้ถือหุ้น                     | ตอนจัดตั้ง : $\geq 250$ ราย<br>หลังจัดตั้ง : $\geq 35$ ราย                                                                                                                                       | เท่ากัน                                                                                                                                                     |
| การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์    | หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน                                                                                                                                                                          | หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน                                                                                                                                    |
| ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการกอง         | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.)                                                                                                                                                           | ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมหรือบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ ก.ล.ด.             |
| นายทะเบียน                          | ไม่จำเป็นต้องเป็น TSD                                                                                                                                                                            | ต้องได้รับความเห็นชอบจาก คตท.                                                                                                                               |
| ● การลงทุนของกอง                    |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
| ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้      | Positive lists <sup>1</sup> ตามเกณฑ์ ก.ล.ด.                                                                                                                                                      | ไม่กำหนด แต่ต้องไม่อยู่ใน Negative lists <sup>2</sup>                                                                                                       |
| การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ | ทำไม่ได้                                                                                                                                                                                         | ทำได้                                                                                                                                                       |
| การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์             | ทำไม่ได้                                                                                                                                                                                         | ทำได้<br>(ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม)                                                                                                                 |
| ● การกู้ยืม (Leverage Limit)        | ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ                                                                                                                                                         | ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และไม่เกินร้อยละ 60 กรณีได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade                                                        |
| ● การเสนอขายและจัดสรรหน่วย          |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
| เกณฑ์การเสนอขาย                     | อย่างน้อยร้อยละ 25 ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ครั้งละหนึ่งหน่วยการจองซื้อจนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First) | ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับใบทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)) |

| รายการ                                                     | Property Fund                                                                                                                                                                                                                                                                             | REIT                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน        | ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                                  | ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)                                                                  |
| ● แนวทางการกำกับดูแล                                       | คล้ายกองทุนรวม                                                                                                                                                                                                                                                                            | คล้ายบริษัทจดทะเบียน                                                                                                               |
| การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี                              | ไม่กำหนด                                                                                                                                                                                                                                                                                  | จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี                                                                                      |
| เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์/รายการที่เกี่ยวข้องกัน | ไม่กำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น                                                                                                                                                                                                                                                         | กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการทำรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ                                   |
| การดำรงสถานะ (Free Float)                                  | ไม่กำหนด                                                                                                                                                                                                                                                                                  | มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)                        |
| ● ภาษี                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทุนไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>- ผู้ถือหุ้นบางกรณีไม่เสียภาษีเงินปันผล เช่น กรณีบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุนในหน่วยลงทุน โดยถือ 3 เดือน ก่อนหน้า และ 3 เดือน หลังจากวันที่จ่ายเงินปันผล จะไม่ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษี</li> </ul> |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: <sup>1</sup> Positive lists ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมฯ อาคารโกดังสินค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารโรงแรม อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ และสิ่งก่อสร้างอื่นที่ ก.ล.ด. กำหนด

<sup>2</sup> Negative lists ได้แก่ 1) การนำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินการที่อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย 2) การนำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด 3) การนำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินธุรกิจประเภทที่ขัดกับศีลธรรม เช่น อาบอบนวด สถานเริงรมย์ สนามม้า 4) ประเภทที่สำนักงานกำหนด

### 3.4 ข้อดี ข้อค้อยและความเสี่ยงของการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT

#### ข้อดีของการแปลงสภาพ:

#### 1) ทำให้เป็นมาตรฐานสากลเทียบเท่าต่างประเทศ

ปัจจุบันนักลงทุนต่างประเทศให้ความนิยมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หลายประการ (รายละเอียดตามข้อ “3.2 ข้อแตกต่างระหว่าง Property Fund และ REIT”) ดังนั้น การแปลงสภาพจะทำให้เป็นมาตรฐานสากล ซึ่งสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้าลงทุนได้มากขึ้น

#### 2) บริหาร โดยผู้เชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SPWREIT จะถูกบริหารจัดการโดย CIRM (ผู้จัดการกองทรัสต์) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติตามเกณฑ์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.<sup>3</sup> ซึ่งกลุ่มชาวยุโรปมีประสบการณ์ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบมากกว่า 30 ปี ธุรกิจหลักได้แก่ 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2. ธุรกิจให้เช่าสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ธุรกิจโรงแรม และ 4. ธุรกิจรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

#### 3) สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายขึ้น

กองทุนรวม SPWPF ถูกจำกัดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยเท่านั้น ในขณะที่กองทรัสต์ SPWREIT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศได้ และยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท ครอบคลุมถึงผู้ที่เข้าไปประกอบธุรกิจที่ถูกกฎหมาย จึงเป็นการเปิดโอกาสในการขยายธุรกิจและกระจายความเสี่ยงในการลงทุน หากผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการที่ดี จะทำให้รายได้และผลตอบแทนผู้ถือหุ้นรายตัวสูงขึ้น

#### 4) เพิ่มพีดานในการกู้ยืมเงิน

ปัจจุบัน กองทุนรวม SPWPF สามารถกู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์สุทธิเท่านั้น หากมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะเพิ่มพีดานการกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และร้อยละ 60 กรณีกองทรัสต์มีคุณภาพผ่านระดับ Investment Grade ขึ้นไป จึงทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีแหล่งเงินทุนที่หลากหลาย มีศักยภาพในการลงทุนและขยายธุรกิจได้สูงกว่า ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายตัวสูงขึ้น

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นจะมีการกู้ยืมเงินประมาณ ร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) ทำให้สามารถลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายตัวมีผลตอบแทนที่สูงขึ้น

<sup>3</sup> ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

- 5) มีโครงสร้างการอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องกันตามขนาดของรายการ

ปัจจุบัน SPWPF สามารถเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปต้องได้รับการอนุมัติตามขนาดของรายการดังนี้

| ขนาดรายการ                      | ระดับการอนุมัติ                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| < 10% ของสินทรัพย์รวม           | ผู้จัดการกองทรัสต์              |
| > 10% แต่ < 30% ของสินทรัพย์รวม | คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| > 30% ของสินทรัพย์รวม           | ผู้ถือหุ้นทรัสต์                |

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.67 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ดังนั้นต้องมีมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงจะสามารถลงทุนได้

กรณีที่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องได้รับการอนุมัติตามขนาดของรายการดังนี้

| ขนาดรายการ *                                                            | ระดับการอนุมัติ                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| $\leq 1$ ล้านบาท หรือ $\leq 0.03\%$ ของสินทรัพย์สุทธิ                   | ผู้จัดการกองทรัสต์              |
| > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท หรือ<br>> 0.03% แต่ < 3% ของสินทรัพย์สุทธิ | คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| $\geq 20$ ล้านบาท หรือ $\geq 3\%$ ของสินทรัพย์สุทธิ                     | ผู้ถือหุ้นทรัสต์                |

หมายเหตุ : \* เลือกอย่างใดอย่างหนึ่งที่จำนวนสูงกว่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.70 ของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นต้องมีมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงจะสามารถลงทุนได้ ผู้ถือหุ้นจึงมีสิทธิออกเสียงและแสดงความคิดเห็นในการประชุมผู้ถือหุ้น ส่งผลให้การทำรายการของกองทรัสต์ SPWREIT มีความโปร่งใสมากขึ้น

- 6) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลใช้บังคับอยู่

เมื่อมีการแปลงสภาพจะมีการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะคงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม<sup>4</sup>

<sup>4</sup> ทั้งนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF (ผู้ให้เช่า) และ SPM (ผู้เช่า) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 จะต้องมีการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันเพื่อให้สามารถรวมคำนวณส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรณีที่ลูกค้าซึ่งใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (Referral Fee) รวมถึงให้สามารถใช้บริการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่แก้ไขดังกล่าวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไปด้วย



ข้อดีและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ:

1) ภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นเมื่อแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

ความแตกต่างในเรื่องภาษีระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ สามารถจำแนกตามตารางได้ดังนี้

| ประเภทภาษี                                                                      | Property Fund                                                                                                  | REIT                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ภาระภาษีของ Property Fund และ REIT</b>                                       |                                                                                                                |                                                          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                                                            | ไม่เสีย                                                                                                        | ไม่เสีย                                                  |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม                                                                 | ได้รับยกเว้น                                                                                                   | เสียภาษี                                                 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ                                                                 | ได้รับยกเว้น                                                                                                   | เสียภาษี                                                 |
| อากรแสตมป์                                                                      | ได้รับยกเว้น                                                                                                   | เสียภาษี                                                 |
| <b>ภาระภาษีเงินปันผล / ผลประโยชน์ตอบแทนของนักลงทุนใน Property Fund และ REIT</b> |                                                                                                                |                                                          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาไทย                                                   | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10                                                                                     | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10                               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาต่างชาติ                                              | ไม่เสีย                                                                                                        | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10                               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล<br>- บริษัทจดทะเบียน<br>- บริษัทที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย    | ได้รับยกเว้นทั้งจำนวน *<br>ได้รับยกเว้นร้อยละ 50 *<br>(* กรณีถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและ<br>หลังรับเงินปันผล) | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10<br>ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลต่างชาติ<br>(ที่มีได้ประกอบกิจการในไทย)                     | ไม่เสีย                                                                                                        | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10                               |
| <b>ภาระภาษีกำไรจากการขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนใน Property Fund และ REIT</b>      |                                                                                                                |                                                          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาไทยและ<br>ต่างชาติ                                    | ได้รับยกเว้น                                                                                                   | ได้รับยกเว้น                                             |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลไทยและ<br>ต่างชาติ (ที่ประกอบกิจการในไทย)                   | ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิ<br>เพื่อเสียภาษีเงินได้                                                              | ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิ<br>เพื่อเสียภาษีเงินได้        |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลต่างชาติ<br>(ที่มีได้ประกอบกิจการในไทย)                     | ไม่เสีย                                                                                                        | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 15                               |

ที่มา: กรมสรรพากร

จากข้อมูลตามตารางเปรียบเทียบกองทุนรวมและกองทรัสต์เกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีข้างต้น หากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีหลายประการ โดยหลักจะมีผลกระทบกับกองทรัสต์ในเรื่องภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับนักลงทุนสถาบันในประเทศและต่างประเทศจะมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นหากได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ อีกทั้งนักลงทุนสถาบันต่างประเทศยังมีการภาษีเพิ่มขึ้นจากกำไรที่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ ต่างจากกองทุนรวมที่ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่ง

2) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะทำให้เพดานการกู้ยืมเงินสูงขึ้น ซึ่งหากมีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไปเกินความสามารถในการชำระคืน จะส่งผลให้กองทรัสต์ SPWREIT อาจไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะคงอัตราหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมไม่เกินร้อยละ 20 ซึ่งต่ำกว่าอัตราที่กองทรัสต์ SPWREIT สามารถกู้ยืมเงินได้ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ร้อยละ 35)

3) ความเสี่ยงต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาดการณ์ไว้

จากการที่กองทรัสต์ SPWREIT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศนั้นทำให้กองทรัสต์ SPWREIT จะมีความเสี่ยงในหลากหลายรูปแบบ แต่อย่างไรก็ตาม CIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่งมีความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว

4) มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการแปลงสภาพครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่

เนื่องจากการแปลงสภาพครั้งนี้ต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพ และต้องได้รับมติด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น แม้ว่าผู้ถือหุ้นจะเห็นชอบหรือไม่ก็ตาม เช่น ค่าที่จ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือแนบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่จัดประชุม และอื่นๆ

#### 4. ประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวม SPWPF ก่อนและหลังการแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม SPWPF หากมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF เป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการแปลงสภาพ จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ซึ่งเป็นวันที่สัญญาเช่าดังกล่าวจะหมดอายุ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการดังกล่าวขึ้นใน 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 กองทุนรวม SPWPF ไม่เข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

กรณีที่ 2 กองทุนรวม SPWPF เข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่มีได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF มีดังนี้

##### 1. รายได้ค่าเช่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม SPWPF ที่ได้รับจาก SPM ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมศรีพันวา (“โรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 1”) ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวม SPWPF จะได้รับประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าดังกล่าวจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริงนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM

- รายได้ค่าเช่าคงที่ เป็นรายได้ที่กองทุนรวม SPWPF ได้รับจาก SPM ในจำนวนคงที่รายปี ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวม SPWPF กับ SPM ตลอดระยะเวลาสัญญา 15 ปี (ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2556 – 31 กรกฎาคม 2571) โดยเริ่มชำระค่าเช่านับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งมีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้

| 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             |

ทั้งนี้ SPM จะทำการชำระค่าเช่าดังกล่าวรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี ดังนี้

| เดือน  | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|--------|------------------------------------------------------|
| มกราคม | 11.0                                                 |

| เดือน      | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|------------|------------------------------------------------------|
| กุมภาพันธ์ | 11.0                                                 |
| มีนาคม     | 6.0                                                  |
| เมษายน     | 10.0                                                 |
| พฤษภาคม    | 3.0                                                  |
| มิถุนายน   | 6.0                                                  |
| กรกฎาคม    | 4.0                                                  |
| สิงหาคม    | 6.0                                                  |
| กันยายน    | 4.0                                                  |
| ตุลาคม     | 11.0                                                 |
| พฤศจิกายน  | 9.0                                                  |
| ธันวาคม    | 19.0                                                 |
| รวม        | 100.0                                                |

เนื่องจาก CIR มีการเข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ในโครงการส่วนที่ 1 ในกรณีที่ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม SPWPF ได้ตามที่ตกลงในสัญญา ดังนั้น ในการจัดทำประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานว่ากองทุนรวม SPWPF จะได้รับค่าเช่าคงที่จาก SPM ครบถ้วนตามสัญญา

- รายได้ค่าเช่าแปรผัน เป็นรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวม SPWPF จะได้รับจาก SPM ในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ อาทิ ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ กองทุนรวม SPWPF จะได้รับค่าเช่าแปรผันในโครงการส่วนที่ 1 ครั้งแรกในปีที่ 11 จนครบระยะเวลาสัญญาเช่า (ปีที่ 15)

## 2. ดอกเบี้ยรับ

ประมาณการดอกเบี้ยรับใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์

## 3. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT

### 3.1 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนในกรณีที่ไม่มี การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

#### ก. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน

ผู้จัดการกองทุนจะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

ข. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

ค. ค่าธรรมเนียมรายปีตลท.

อัตราค่าธรรมเนียมรายปีที่กองทุนต้องชำระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่า 50,000 บาท แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท

| X = ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท) | อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) |
|---------------------------|------------------------------------------|
| $X \leq 200$              | 0.035%                                   |
| $200 < X \leq 1,000$      | 0.030%                                   |
| $1,000 < X \leq 5,000$    | 0.025%                                   |
| $5,000 < X \leq 10,000$   | 0.020%                                   |
| $X > 10,000$              | 0.010%                                   |

ง. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

อัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม SPWPF

จ. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

3.2 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

ก. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ SPWREIT ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

ข. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

ค. ค่าธรรมเนียมรายปีตลท.

ค่าธรรมเนียมรายปีที่กองทรัสต์ SPWREIT ต้องชำระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ใช้อัตราค่าธรรมเนียมเดียวกับกองทุนรวม SPWPF

ง. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

อัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

จ. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

จ. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

| ประเภทค่าใช้จ่าย                                           | ค่าธรรมเนียม / ค่าใช้จ่าย                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์                   | 100,000 บาท                                                                                                |
| ค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์   | 0.01% ของมูลค่าของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย                                                             |
| ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | ได้รับยกเว้น                                                                                               |
| ค่าธรรมเนียมการโอน*                                        | ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย อย่างใดอย่างหนึ่งที่ราคาสูงกว่า แต่ไม่เกิน 100,000 บาท |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม*                                           | ได้รับยกเว้น                                                                                               |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ*                                           | ได้รับยกเว้น                                                                                               |
| อากรแสตมป์*                                                | ได้รับยกเว้น                                                                                               |

หมายเหตุ : \* ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอ้างอิงตามนโยบายรัฐบาลสำหรับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่านั้น (รายละเอียดตามข้อ 3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ)

จากข้อมูลและสมมติฐานข้างต้น สามารถประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

|                                                               | กรณีที่ 1<br>กองทุนรวม SPWPF ไม่เข้าทำ<br>รายการแปลงสภาพเป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT | กรณีที่ 2<br>กองทุนรวม SPWPF เข้าทำ<br>รายการแปลงสภาพเป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น<br>ลงทุนตลอดระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน | ร้อยละ 11.53                                                                      | ร้อยละ 11.13                                                                   |

หากมีการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่มีได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน ลดลงจากร้อยละ 11.53 เป็นร้อยละ 11.13 อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวม SPWPF เข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน สูงขึ้นเป็นร้อยละ 11.70 (โปรดพิจารณารายละเอียดของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในหัวข้อถัดไป (จ. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์))

## 5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของ SCBAM เห็นควรให้ดำเนินการการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมอบหมายให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว อีกทั้ง กำหนดให้วันที่ 14 กรกฎาคม 2559 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2559 (Record Date) และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 โดยเงื่อนไขข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทุนรวม SPWPF

ทั้งนี้ ในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

## 6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความเหมาะสมผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และพบว่า การเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าวจะมีผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ในระยะยาวจะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหน่วยลงทุนในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเพิ่มขีดความสามารถในการขายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SPWREIT จะมีความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและเพิ่มพีด่านในการกู้เงินได้สูงขึ้น นอกจากนี้ อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT (Swap Ratio) ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้มิได้ส่งผลกระทบต่อสิทธิใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการเข้าทำรายการแปลงสภาพโดยที่มีได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พบว่า อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนจะลดลงจากร้อยละ 11.53 เหลือร้อยละ 11.13 เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF มีการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT อาทิ ค่าที่จ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่จัดประชุม และอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่อย่างใดจึงไม่เหมาะสมผล

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF มีวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าว เพื่อให้สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว และจะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 11.70 ดังนั้น การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT พร้อมทั้งการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงเหมาะสมผลโปรดพิจารณารายละเอียดของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในหัวข้อถัดไป (ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ทั้งนี้ ในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด แต่ผู้ถือหน่วยจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามสิทธิของผู้ถือหน่วยเดิม



## ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวาส่วนที่ 2 กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) มีกรรมสิทธิ์และ/หรือมีสิทธิครอบครอง โดย CIR เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ CIR และ CID ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้นอีกด้วย จึงถือได้ว่า CIR และ CID เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นถือเป็นการทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.67 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT และคิดเป็นร้อยละ 61.70 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ในขณะเดียวกัน ภายหลังกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ทั้งนี้ SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจาก CIR เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 จึงถือได้ว่า SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจาก SPM ในปีแรก 65.10 ล้านบาทต่อปี และปีที่ 2 ถึง 5 จำนวน 93 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี นับตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าที่ตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกเป็นจำนวน 1,205.37 ล้านบาท ดังนั้นการทำธุรกรรมดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

## 1. ลักษณะของรายการ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SPWPF ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุน เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ บ้านพักตากอากาศ X29 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT จะกำหนดโดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (7) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งจะกระทำผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย คือ SCB (ถ้ามี)

แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ SPWREIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจาก (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Preferential Public Offering) และต่อประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควร (Public Offering) และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB โดยกองทรัสต์ SPWREIT จะชำระราคาทรัพย์สินด้วยเงินสด และ/หรือ เช็ก และ/หรือ เงินโอนเข้าบัญชีธนาคาร

นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับ SPM ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยกองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจาก SPM เป็นรายเดือน แบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 8 ถึง 12 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก) (โปรดดูรายละเอียดสัญญาเช่าเพิ่มเติมในหัวข้อ ข. “1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)

### 1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

#### ก. ขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หากนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 61.67 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทุนรวม SPWPF ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของกองทุน}} = \frac{1,362,900,000 \times 100}{2,210,100,000} = 61.67\%$$

ข. ขนาดของการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่ม เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CIRM ผู้ก่อตั้งและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด โดยในปัจจุบัน CIR และ CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น จึงถือได้ว่า CIR และ CID เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะให้ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินและการให้เข้าทรัพย์สินข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท หากนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 61.70 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม SPWPF ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทุน}} = \frac{1,362,900,000 \times 100}{2,208,755,000} = 61.70\%$$

นอกจากนี้ ภายหลังกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SPWREIT จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SPM ทั้งนี้ SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจาก CIR เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 จึงถือได้ว่า SPM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้นการทำธุรกรรมดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าที่จาก SPM ในปีแรก 65.10 ล้านบาท ต่อปี และปีที่ 2 ถึง 5 จำนวน 93 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี นับตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าที่ตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกเป็นจำนวน 1,205.37 ล้านบาท หากนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 54.57 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม SPWPF ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} = \frac{\text{ค่าเช่าที่ได้รับในการเช่าช่วงแรก} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทุน}} = \frac{1,205,373,000 \times 100}{2,208,755,000} = 54.57\%$$

รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำรายการดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์มีขนาดของการทำรายการมากกว่าร้อยละ 30 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT และเป็นการการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น กองทรัสต์ SPWREIT จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

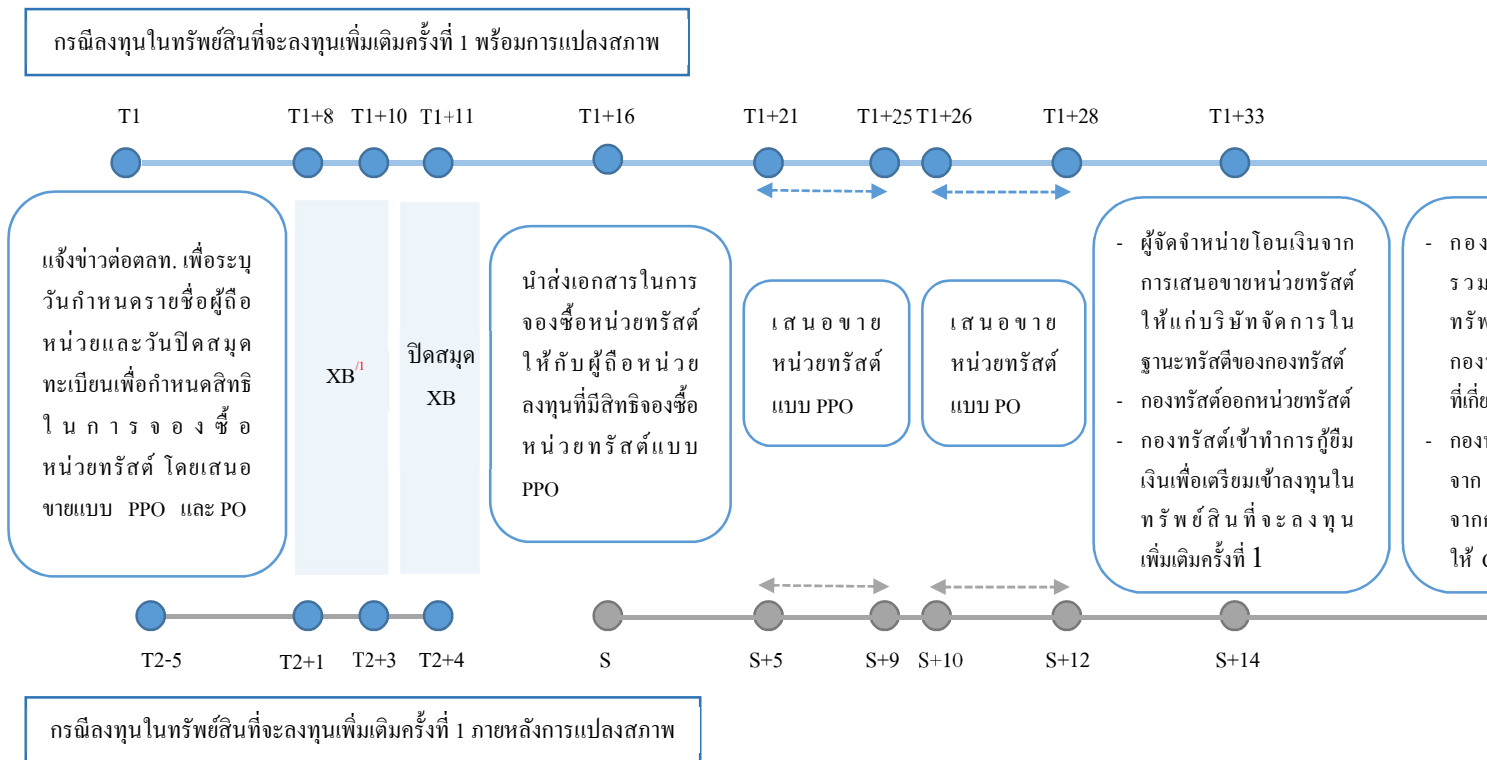
ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ SPWREIT จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน จัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนลงมติในการเข้าทำรายการดังกล่าว

#### 1.2 วันที่เกิดรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่กองทุนรวม SPWPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงทุน ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 และได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวม SPWPF ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2560

กระบวนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างชี้ชวนมีผลใช้บังคับมี 2 กรณี ได้แก่

1. กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พร้อมการแปลงสภาพ
2. กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการแปลงสภาพ



หมายเหตุ: <sup>/1</sup> XB คือ เครื่องหมายกำหนดสิทธิ ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แบบ PPO

\*การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สำนักงานก.ล.ด. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และภายใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์

### 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

#### ก. การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผู้ซื้อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”)

ผู้ขาย: บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)  
(ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย)

#### ข. การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”)

ผู้เช่า: บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)  
(ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย)

#### ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน :

1. CIR เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF โดยถือหน่วยทางตรงจำนวน 40,813,300 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้น
2. CIR เป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการ โรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในครั้งนี้
3. CIR เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากกองทรัสต์ SPWREIT โดยถือหุ้นทางตรงจำนวน 2,999,998 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2559
4. CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF โดยถือหน่วยทางตรงจำนวน 20,018,300 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.0 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และจะยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้น
5. CID เป็นผู้ถือหุ้นของ CIR โดยถือหุ้นทางตรงจำนวน 1,120,600 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2559
6. CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CIRM ซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT โดยถือหุ้นทางตรงจำนวน 999,998 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2559

```

graph TD
    CID[CID] -- 80.0% --> CIR[CIR]
    CIR -- 20.4% --> SPWPF[SPWPF]
    CIR -- 99.99% --> SPM[SPM]
    SPM -- "จ่ายค่าเช่า" --> SPWPF
    SPWPF -.-> SCBAM[SCBAM]
    SCBAM -- "ค่าธรรมเนียม" --> SPWPF
    SCBAM -- "บริหารจัดการกองทุนรวม" --> SPWPF
    CID -- 10.0% --> SPWPF
  
```

The flowchart illustrates the SCBAM model's flow. It starts with CID (grey box) at the top. CID flows to CIR (grey box) with a percentage of 80.0%. From CIR, the flow splits: 20.4% goes to SPWPF (orange box) and 99.99% goes to SPM (blue box). SPM flows to SPWPF with the label "จ่ายค่าเช่า" (rent payment). SPWPF flows to SCBAM (purple box) with a dashed line. SCBAM flows back to SPWPF with a dashed line labeled "ค่าธรรมเนียม" (fee). SCBAM also flows to SPWPF with a solid line labeled "บริหารจัดการกองทุนรวม" (fund management). CID also flows directly to SPWPF with a percentage of 10.0%.

The diagram illustrates the structure of SPWREIT and its relationships with various entities:

- SPWREIT (SPW Real Estate Investment Trust)** is the central entity, represented by an orange box.
- SCB (Siam Commercial Bank)** (purple box) provides **เงินกู้** (Loan) to SPWREIT.
- SCBAM (ทรัสต์)** (purple box) is a subsidiary of SCB, holding a **99.99%** stake. It provides **ค่าธรรมเนียม** (Fees) to SPWREIT.
- CIRM (ผู้จัดการกองทรัสต์)** (yellow box) is the Trust Manager, holding a **99.99%** stake in SPWREIT. It is managed by **บริหารจัดการกองทรัสต์** (Trust Management).
- CIR (Common Investment Vehicle)** (grey box) holds a **16.3%** stake in SPWREIT.
- CID (Common Investment Vehicle)** (grey box) holds an **80.0%** stake in CIR.
- SPM (Special Purpose Vehicle)** (blue box) is a subsidiary of CIR, holding a **99.99%** stake. It provides **จ่ายค่าเช่า** (Rent payment) to SPWREIT.
- ดูแลผลประโยชน์กองทรัสต์** (Trust Beneficiary) is a stakeholder in SPWREIT.
- 8.0%** is a stakeholding percentage associated with the SPWREIT structure.

59

#### 1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

##### 1.4.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วยโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 รวมถึงที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการ ซึ่งปัจจุบัน CIR เป็นเจ้าของ โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิครอบครองในที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มี เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน
2. กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย
  - ก. โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 พื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ส่วนซ่อมบำรุง
  - ข. บ้านพักตากอากาศ X29 เป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง
3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 อาทิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์

รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 ปัจจุบัน CIR มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครอง โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา ประกอบด้วย น.ส.3 ก. เลขที่ 349<sup>5</sup>
2. ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านพักตากอากาศ X29 ปัจจุบัน CIR มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครอง โดยมีเนื้อที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบด้วย น.ส.3 ก. เลขที่ 1979

<sup>5</sup> ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

<sup>6</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 349 บางส่วน เป็นที่ดินที่อยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินของกองทุนรวม SPWPF ได้แก่ น.ส. 3 ก. เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 ตามบันทึกข้อตกลงการจำนองบางส่วน (ระหว่างจำนอง) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (เป็นทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากการแปลงสภาพ) ซึ่งจะมีการยกเลิกการจำนองดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT



| ลำดับ | โครงการ                | เลขที่<br>น.ส.3 ก. | เลขที่<br>ดิน | หมายเลข<br>ระวาง | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ต.ร.ว.) | กรรมสิทธิ์<br>ปัจจุบัน |
|-------|------------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------------------|------------------------|
| 1.    | โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 | 349                | 3             | 4624I            | 5-1-7.3                      | CIR                    |
| 2.    | บ้านพักตากอากาศ X29    | 1979               | 45            | 4624I            | 0-3-43.3                     | CIR                    |

ที่มา: CIR

ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักประเภทพูลสวีทและเพนท์เฮาส์รวมทั้งหมด 30 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักประเภทพูลสวีท จำนวน 20 ห้อง และห้องพักประเภทเพนท์เฮาส์ จำนวน 10 ห้อง เนื้อที่ห้องละประมาณ 71.50 - 152.00 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

ตารางแสดงรายละเอียดห้องพักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (รวม 2 อาคาร)

| ลำดับ | ประเภทห้องพัก | พื้นที่ห้องพัก<br>(ตารางเมตร) | จำนวน<br>(ห้อง) | จำนวน(ห้อง) |         | พื้นที่ห้องพัก (รวม) |
|-------|---------------|-------------------------------|-----------------|-------------|---------|----------------------|
|       |               |                               |                 | อาคาร A     | อาคาร B |                      |
| 1     | พูลสวีท       | 71.50                         | 20              | 12          | 8       | 1,430.00             |
| 2     | เพนท์เฮาส์ 1  | 143.00                        | 7               | 3           | 4       | 1,001.00             |
| 3     | เพนท์เฮาส์ 2  | 152.00                        | 3               | 3           | 0       | 456.00               |
| รวม   |               | 366.50                        | 30              | 18          | 12      | 2,887.00             |

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารเดอะ ฮาบิตะ อาคาร A สูง 3 ชั้น พื้นที่ 2,050 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องพักประเภทพูลสวีท จำนวน 12 ห้อง และห้องพักประเภทเพนท์เฮาส์ จำนวน 6 ห้อง

ตารางแสดงรายละเอียดบ้านพักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (อาคาร A)

| ชั้นที่ | จำนวน<br>(ห้อง) | พื้นที่ห้องพัก<br>(ตร.ม.) | ร้านอาหาร /<br>Lounge (ตร.ม.) | พื้นที่บริการ/<br>ทางเดิน (ตร.ม.) | พื้นที่สนับสนุน<br>ระบบอาคาร (ตร.ม.) | รวมพื้นที่ (ตร.ม.) |
|---------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1       | 7               | 567.00                    | -                             | 110.00                            | -                                    | 677.00             |
| 2       | 7               | 567.00                    | -                             | 116.00                            | -                                    | 683.00             |
| 3       | 4               | 574.00                    | -                             | 116.00                            | -                                    | 690.00             |
| รวม     | 18              | 1,708.00                  | -                             | 342.00                            | -                                    | 2,050.00           |

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารเดอะ ฮาบิตะ อาคาร B สูง 2 ชั้น พื้นที่ 2,016 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องพักประเภทพูลสวีท จำนวน 8 ห้อง และห้องพักประเภทเพนท์เฮาส์ จำนวน 4 ห้อง นอกจากนี้ เดอะ ฮาบิตะ อาคาร B ยังมีพื้นที่สำหรับส่วนต้อนรับ ส่วนพักผ่อน ร้านอาหารจีน และสระว่ายน้ำ 2 ชั้น

ตารางแสดงรายละเอียดบ้านพักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (อาคาร B)

| ชั้นที่ | จำนวน<br>(ห้อง) | พื้นที่ห้องพัก<br>(ตร.ม.) | ร้านอาหาร /<br>Lounge (ตร.ม.) | พื้นที่บริการ/<br>ทางเดิน (ตร.ม.) | พื้นที่สนับสนุน<br>ระบบอาคาร (ตร.ม.) | รวมพื้นที่ (ตร.ม.) |
|---------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1       | -               | -                         | 81.00                         | 262.00                            | -                                    | 343.00             |
| 2       | 8               | 556.00                    | 187.00                        | 125.00                            | -                                    | 868.00             |
| 3       | 4               | 564.00                    | -                             | 241.00                            | -                                    | 805.00             |
| รวม     | 12              | 1,120.00                  | 168.00                        | 628.00                            | -                                    | 2,016.00           |

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคาร A และ B



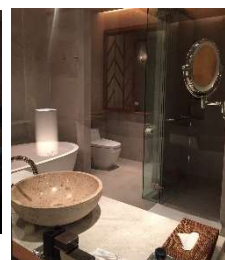
อาคาร A



อาคาร B



พูลสวีท



เพนท์เฮาส์



2. บ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 อาคาร เป็นบ้านพักแบบวิลล่าสูง 3 ชั้น จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว พื้นที่รวม 1,634 ตารางเมตร โดยในอดีตบ้านพักตากอากาศ X29 ได้ถูกใช้เป็นตัวอย่างบ้านพักตากอากาศ แต่ CIR มีความตั้งใจให้กองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในบ้านหลังนี้ด้วย ปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม



ตารางแสดงรายละเอียดบ้านพักตากอากาศ X29

| ชั้นที่   | พื้นที่ภายใน<br>(ตร.ม.) | พื้นที่ระเบียง<br>(ตร.ม.) | พื้นที่สระว่ายน้ำ<br>น้ำ (ตร.ม.) | พื้นที่บ่อน้ำ<br>(ตร.ม.) | พื้นที่ห้อง<br>เครื่อง (ตร.ม.) | รวมพื้นที่<br>(ตร.ม.) |
|-----------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Pump room | -                       | -                         | -                                | -                        | 57.00                          | 57.00                 |
| Lower     | 602.00                  | 20.00                     | 130.00                           | 12.00                    | -                              | 764.00                |
| Ground    | 483.00                  | 34.00                     | 97.00                            | -                        | -                              | 614.00                |
| Upper     | 110.00                  | 89.00                     | -                                | -                        | -                              | 199.00                |
| รวม       | 1,195.00                | 143.00                    | 227.00                           | 12.00                    | 57.00                          | 1,634.00              |

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้ CIR จะดำเนินการจดทะเบียนการจำยอม โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ บนที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลลือชัย อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 33.9 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการศรีพินวาทให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจาก CIR โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่                 | โฉนดเลขที่                   | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข               | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา.) |
|--------------------------|------------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ  |                              |           |                            |                           |
| 1.                       | 41458                        | 32/71     | 6 ต. 2 อ. 4/4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                  |
| รวมเนื้อที่ของโฉนดที่ดิน |                              |           |                            | 0-0-98.2                  |
| น.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ  |                              |           |                            |                           |
| 1.                       | 259                          | 1         | 4624I                      | 2-3-75.0                  |
| 2.                       | 343                          | 5         | 4624I                      | 0-0-32.0                  |
| 3.                       | 351 <sup>1/1</sup> (บางส่วน) | 5         | 4624I                      | 0-1-20.0                  |
| 4.                       | 1332                         | 10        | 4624I                      | 0-1-12.1                  |
| 5.                       | 1772                         | 15        | 4624I                      | 0-0-26.0                  |
| 6.                       | 1865                         | 29        | 4624I                      | 0-2-73.2                  |
| 7.                       | 1873                         | 21        | 4624I                      | 0-0-52.3                  |
| 8.                       | 1876                         | 24        | 4624I                      | 1-3-53.8                  |
| 9.                       | 1878                         | 37        | 4624I                      | 0-2-18.7                  |
| 10.                      | 1879                         | 38        | 4624I                      | 0-1-13.4                  |
| 11.                      | 1882                         | 41        | 4624I                      | 0-3-73.7                  |
| 12.                      | 1883                         | 42        | 4624I                      | 0-0-41.6                  |
| 13.                      | 1887                         | 53        | 4624I                      | 0-0-76.9                  |
| 14.                      | 1892                         | 58        | 4624I                      | 2-1-67.0                  |
| รวมเนื้อที่ของ น.ส. 3 ก. |                              |           |                            | 10-3-35.7                 |
| รวมทั้งสิ้น              |                              |           |                            | 11-0-33.9                 |

หมายเหตุ: /1 ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 351 อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากอยู่ระหว่างการแบ่งแยก น.ส. 3 ก. เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุน

#### 1.4.2 อายุของอาคาร

1. อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ สร้างเสร็จเมื่อปี 2558 และเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2559 สภาพอาคารใหม่
2. อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า (บ้านพักตากอากาศ X29) สร้างเสร็จและเปิดให้บริการพร้อมโครงการส่วนที่ 1 ในปี 2553 มีอายุอาคารประมาณ 6 ปี สภาพอาคารดี

#### 1.4.3 ทำเลที่ตั้ง

กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกับโครงการ โรงแรมศรีพันวา บนพื้นที่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา<sup>7</sup> ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย

| สถานที่                                      | ระยะห่างจากโครงการศรีพันวา ภูเก็ต |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| สถาบันวิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง | ติดกับโครงการด้านทิศใต้           |
| กองเรือภาคที่ 3 กองเรือยุทธการ               | ประมาณ 300 เมตร                   |
| โรงเรียนอิสลามพัฒนา                          | ประมาณ 600 เมตร                   |
| โรงเรียนแหลมพันวา                            | ประมาณ 1.60 กิโลเมตร              |
| สำนักงานการขนส่งทางน้ำที่ 5                  | ประมาณ 2.20 กิโลเมตร              |
| สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขาภูเก็ต            | ประมาณ 2.30 กิโลเมตร              |
| สถานีอนามัยตำบลวิชิต                         | ประมาณ 2.50 กิโลเมตร              |
| ศูนย์พัฒนาประมงชายฝั่งทะเลอันดามัน           | ประมาณ 3.15 กิโลเมตร              |
| สำนักงานโทรศัพท์บ้านอ่าวมะนาว                | ประมาณ 3.50 กิโลเมตร              |
| โรงเรียนบ้านอ่าวน้ำบ่อ                       | ประมาณ 5.10 กิโลเมตร              |

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

| สถานที่                      | ระยะห่างจากโครงการศรีพันวา ภูเก็ต |
|------------------------------|-----------------------------------|
| ตัวเมืองจังหวัดภูเก็ต        | ประมาณ 15 กิโลเมตร                |
| แหลมพรหมเทพ                  | ประมาณ 25 กิโลเมตร                |
| สนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต | ประมาณ 40 กิโลเมตร                |

<sup>7</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตาม น.ส.3 ก. จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตาม น.ส.3 ก. ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่ยกทรัสต์รับโอนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง






 ทรัพย์สินที่ทรืสต์ลงทุนในครั้งแรก  

 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1  

 บ้านพักตากอากาศที่ขายหรือให้เช่าระยะยาว  

 โครงการในอนาคต

ที่มา: CIR

#### 1.4.4 ผลการดำเนินงานในอดีต

##### 1. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)

##### ก. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2

| ประเภทห้องพัก                                                | มกราคม 2559 | กุมภาพันธ์ 2559 | มีนาคม 2559 | รวมไตรมาสที่ 1 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยห้องพัก<br>แบบพูลสวีท (ร้อยละ)             | 24.0        | 65.2            | 39.8        | 42.5           |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยห้องพัก<br>แบบเพนท์เฮาส์ (ร้อยละ)          | 9.4         | 53.8            | 33.5        | 31.8           |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยรวม<br>โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2<br>(ร้อยละ) | 19.1        | 61.4            | 37.7        | 38.9           |

เนื่องจากโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในปลายปี 2558 จึงทำให้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2559 มีการหยุดดำเนินการเพื่อปรับปรุงห้องพักบางส่วน หากพิจารณาอัตราเข้าพักเฉลี่ยเฉพาะวันที่โรงแรมดำเนินการจะสามารถสรุปอัตราเข้าพักเฉลี่ยได้ดังตารางต่อไปนี้

| ประเภทห้องพัก                                                | มกราคม 2559 | กุมภาพันธ์ 2559 | มีนาคม 2559 | รวมไตรมาสที่ 1 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|
| จำนวนวันที่ปิดปรับปรุง                                       | 15 วัน      | 10 วัน          | 8 วัน       | 33 วัน         |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยห้องพัก<br>แบบพูลสวีท (ร้อยละ)             | 46.6        | 99.5            | 53.7        | 66.7           |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยห้องพัก<br>แบบเพนท์เฮาส์ (ร้อยละ)          | 18.1        | 82.1            | 45.2        | 49.8           |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ยรวม<br>โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2<br>(ร้อยละ) | 37.1        | 93.7            | 50.9        | 61.1           |

##### ข. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย บ้านพักตากอากาศ X29

| ประเภทห้องพัก                                      | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|----------------------------------------------------|---------|---------|-------------------|
| อัตราเข้าพักเฉลี่ย<br>บ้านพักตากอากาศ X29 (ร้อยละ) | 48.2    | 55.9    | 45.1              |

2. ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (Average Daily Rate)

ก. ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2

(หน่วย : บาท)

| ประเภทห้องพัก                            | มกราคม 2559 | กุมภาพันธ์ 2559 | มีนาคม 2559 | รวมไตรมาสที่ 1 |
|------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|
| ราคาเฉลี่ยห้องพักแบบ<br>พูลสวีท          | 15,024      | 13,257          | 11,680      | 13,119         |
| ราคาเฉลี่ยห้องพักแบบ<br>เพนท์เฮาส์       | 16,171      | 21,622          | 16,878      | 18,237         |
| ราคาเฉลี่ยรวม<br>โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 | 17,813      | 15,901          | 13,110      | 15,321         |

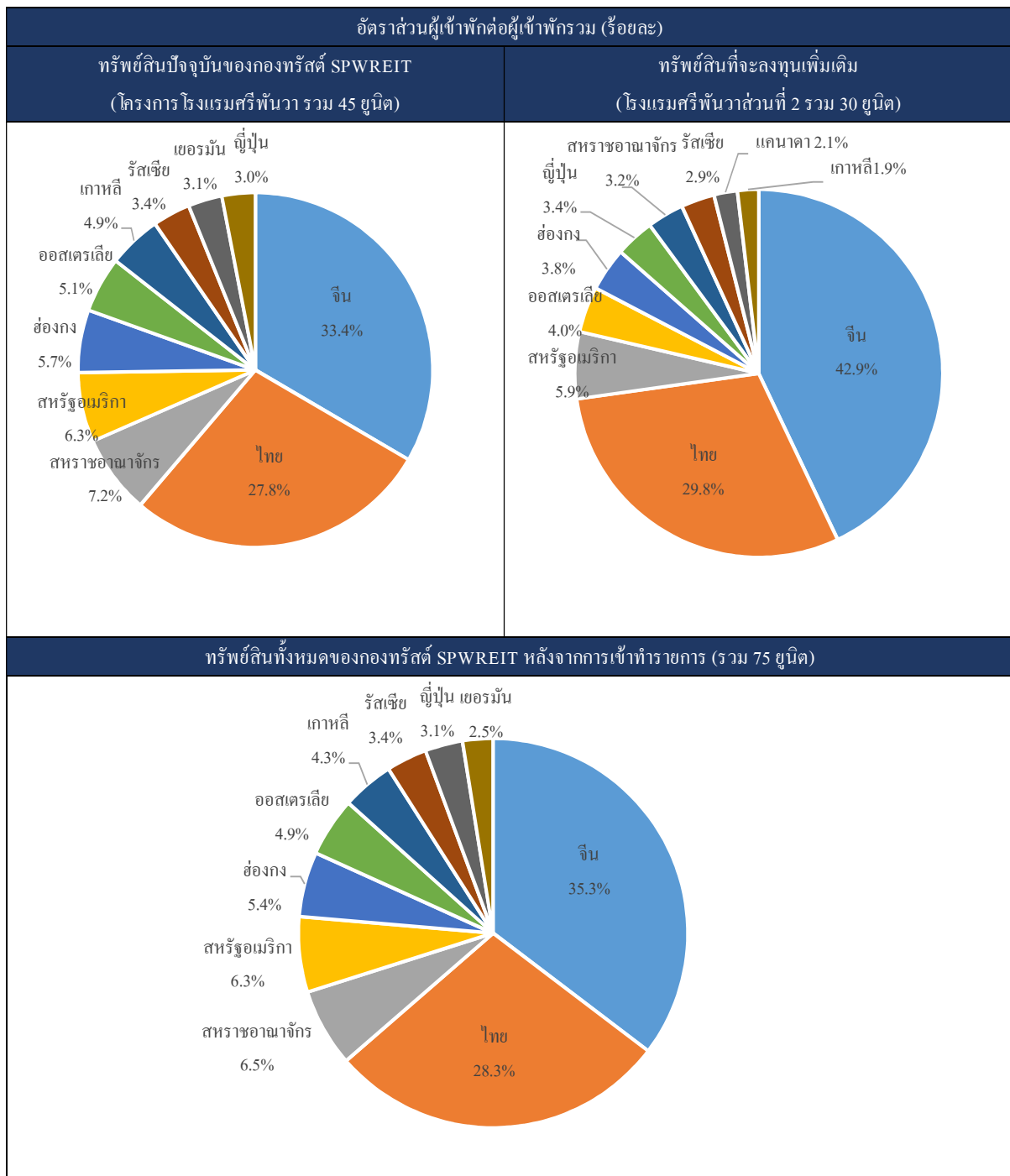
ข. ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน บ้านพักตากอากาศ X29

(หน่วย : บาท)

| ประเภทห้องพัก                     | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-----------------------------------|---------|---------|-------------------|
| ราคาเฉลี่ย<br>บ้านพักตากอากาศ X29 | 60,021  | 59,308  | 71,066            |



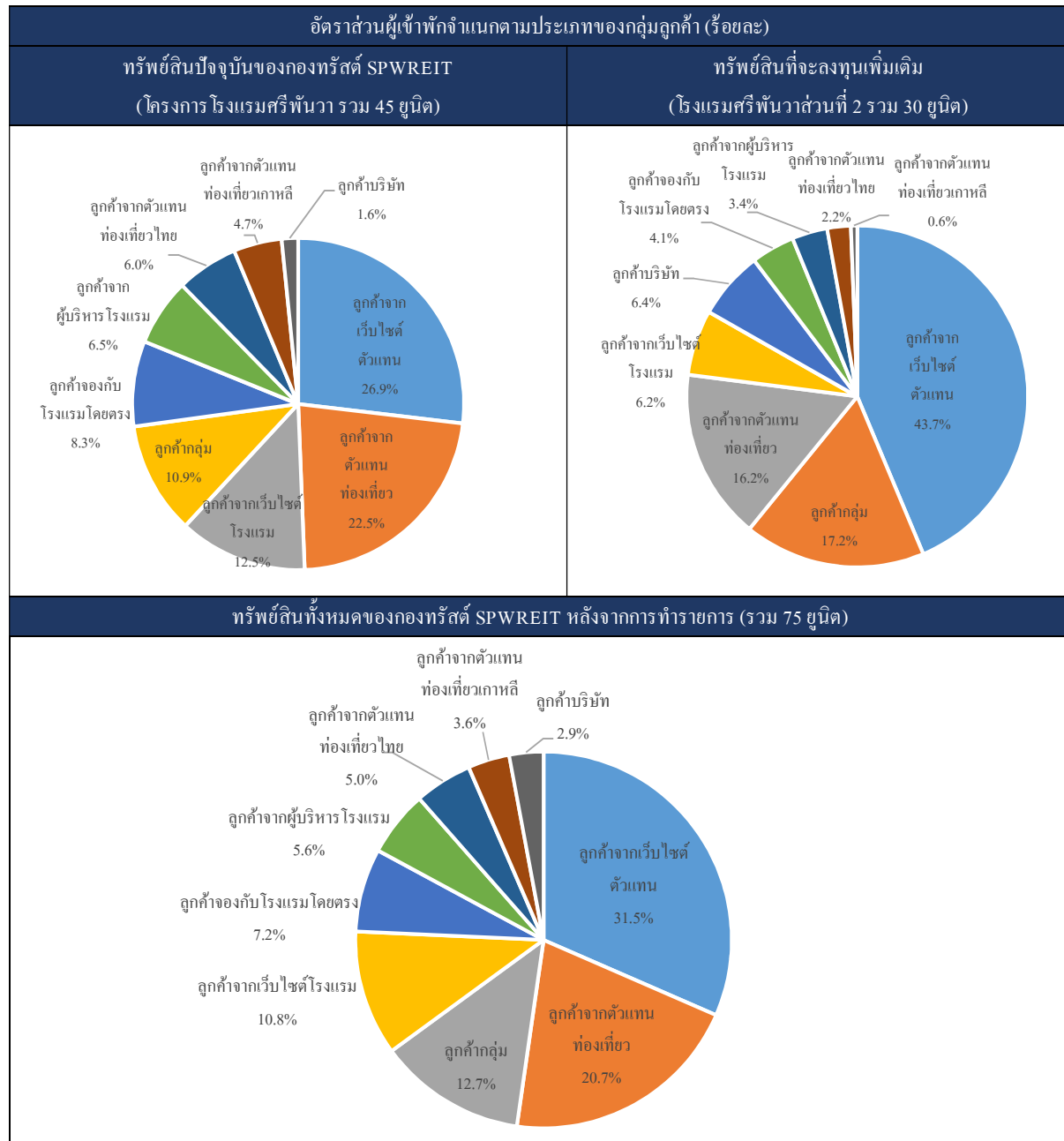
3. สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าห้องพักตามประเทศของผู้เข้าพัก ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559



ที่มา: CIR

หมายเหตุ: ข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559

4. สัดส่วนของอัตราการใช้พักจำแนกตามประเภทของกลุ่มลูกค้า (คิดจากจำนวนคืนที่เข้าพัก) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559



ที่มา: CIR

หมายเหตุ: ข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559

1.4.5 อายุของสัญญาเช่า

SPM ในฐานะผู้เช่าจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 กับ กองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามใน สัญญาเช่า โดยคาดว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนและให้เช่าแก่ผู้เช่าในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ คู่สัญญาจะมีสิทธิใน การต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก 3 คราว คราวละ 3 ปี และ สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง 5 คราว คราวละ 3 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา

#### 1.4.6 โครงสร้างรายได้และต้นทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงสร้างรายได้และต้นทุนหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งได้แก่โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 และ บ้านพักตากอากาศ X29 ระหว่างเดือนมกราคม 2559 ถึงเดือนมีนาคม 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ก. โครงสร้างรายได้ของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2

(หน่วย : พันบาท)

| รายการ                           | ม.ค. 59  | ร้อยละต่อ<br>รายได้รวม           | ก.พ. 59   | ร้อยละต่อ<br>รายได้รวม           | มี.ค. 59 | ร้อยละต่อ<br>รายได้รวม           | รวม       | ร้อยละต่อ<br>รายได้รวม           |
|----------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|
| รายได้                           |          |                                  |           |                                  |          |                                  |           |                                  |
| รายได้ค่าห้องพัก                 | 2,707.58 | 80.1                             | 8,490.98  | 84.3                             | 4,601.75 | 79.2                             | 15,800.32 | 82.1                             |
| รายได้ค่าอาหารและ<br>เครื่องดื่ม | 631.10   | 18.7                             | 1,438.81  | 14.3                             | 1,127.73 | 19.4                             | 3,197.63  | 16.6                             |
| รายได้ค่าสปา                     | 3.40     | 0.1                              | -         | 0.0                              | -        | 0.0                              | 3.40      | 0.0                              |
| รายได้อื่น                       | 36.97    | 1.1                              | 136.62    | 1.4                              | 77.44    | 1.3                              | 251.02    | 1.3                              |
| รวมรายได้                        | 3,379.05 | 100.0                            | 10,066.40 | 100.0                            | 5,806.92 | 100.0                            | 19,252.38 | 100.0                            |
| รายการ                           | ม.ค. 59  | ร้อยละต่อ<br>รายได้ตาม<br>ประเภท | ก.พ. 59   | ร้อยละต่อ<br>รายได้ตาม<br>ประเภท | มี.ค. 59 | ร้อยละต่อ<br>รายได้ตาม<br>ประเภท | รวม       | ร้อยละต่อ<br>รายได้ตาม<br>ประเภท |
| ต้นทุนขาย                        |          |                                  |           |                                  |          |                                  |           |                                  |
| ต้นทุนค่าห้องพัก                 | 632.67   | 23.4                             | 1,492.74  | 17.6                             | 790.91   | 17.2                             | 2,916.33  | 18.5                             |
| ต้นทุนค่าอาหาร<br>และเครื่องดื่ม | 618.39   | 98.0                             | 948.66    | 65.9                             | 804.25   | 71.3                             | 2,371.29  | 74.2                             |
| ต้นทุนค่าสปา                     | -        | 0.0                              | 0.03      | N/A                              | 0.02     | N/A                              | 0.06      | 1.7                              |
| ต้นทุนอื่น                       | 18.23    | 49.3                             | 25.65     | 18.8                             | 28.01    | 36.2                             | 71.90     | 28.6                             |
| รวมต้นทุนขาย                     | 1,269.29 | 37.6                             | 2,467.09  | 24.5                             | 1,623.20 | 28.0                             | 5,359.57  | 27.8                             |
| กำไรขั้นต้น                      | 2,109.76 | 62.4                             | 7,599.31  | 75.5                             | 4,183.72 | 72.0                             | 13,892.81 | 72.2                             |

หมายเหตุ: ต้นทุนขายข้างต้นไม่รวมต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

##### ข. โครงสร้างรายได้ของบ้านพักตากอากาศ X29

(หน่วย : พันบาท)

| รายการ                | ปี 2557   | ปี 2558   | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-----------------------|-----------|-----------|-------------------|
| รายได้ค่าเช่า         | 10,742.60 | 11,601.02 | 2,619.78          |
| ต้นทุนค่าบริหารจัดการ | 5,197.75  | 5,800.51  | 1,309.89          |
| กำไรขั้นต้น           | 5,544.85  | 5,800.51  | 1,309.89          |

## 1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ มีสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น 4 ฉบับดังต่อไปนี้

### (1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย                                  | บริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ผู้ซื้อ                                 | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย                   | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิครอบครองที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มี เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (Habita) รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ส่วนซ่อมบำรุง</li> <li>2.2 บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง</li> </ol> รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ส่วนตัวอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ CIR เป็นผู้มกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 </li> </ol> |
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการชำระ และ/หรือ มีข้อบกพร่อง รวมถึงไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อ</li> <li>- CIR ได้รับอนุมัติจากผู้ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย รวมทั้งไม่มีการคัดค้านใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการขายทรัพย์สิน</li> <li>- เอกสารสำคัญต่างๆ ต้องถูกส่งมอบให้ทรัสต์แล้ว เช่น ใบอนุญาตและใบรับรองการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร พิมพ์เขียว และรายงานทางวิศวกรรมของอาคาร</li> <li>- การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยไม่มีข้อพิพาท และหลังจากนั้น ทรัสต์สามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ หากเป็นการดำเนินการตามรูปแบบเดิมจากที่ได้รับโอนมาจาก CIR</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ราคาที่จะซื้อขาย                        | รวมกับสังหาริมทรัพย์แล้วไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย                                       | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ผู้ซื้อ                                      | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ทรัพย์สินที่ซื้อขาย                          | สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- คู่สัญญาได้มีการลงนามในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการและดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างถูกต้องตามกฎหมาย และ CIR จะต้องไม่ดำเนินอันใดเป็นการผิดสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- สังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง รวมถึงไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อ</li> <li>- CIR ให้ทรัสต์หรือผู้แทน ผู้สำรวจ ที่ปรึกษาของทรัสต์ สำรวจและตรวจสอบสังหาริมทรัพย์</li> <li>- CIR ได้รับอนุมัติจากผู้ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย รวมทั้งไม่มีการคัดค้านใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการขายสังหาริมทรัพย์</li> </ul> |
| ราคาที่ซื้อขาย                               | รวมกับอสังหาริมทรัพย์แล้วไม่เกิน 1,362.90 บาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

(3) สัญญาเช่าทรัพย์สิน

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้เช่า       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ผู้เช่า          | บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ทรัพย์สินที่เช่า | <ol style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินจำนวน 2 แปลง ประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน</li> <li>อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่า ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (Habita) รวม 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง</li> <li>บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง</li> </ol> </li> </ol> |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <p>รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>3. สังหาริมทรัพย์อันได้แก่เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ระยะเวลาการเช่า                                                                            | <p>ประมาณ 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 (โดยวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนและให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2559) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก | <p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</li> <li>2. ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาอุอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น</li> <li>2.2. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</li> </ol> </li> </ol> |

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า  
สำหรับระยะเวลาการเช่าใน  
ช่วงแรก

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

- ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้

| เดือนในปีที่ 1<br>(2560)     | ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท) |
|------------------------------|----------------------------|
| ธันวาคม                      | 17,670,000                 |
| มกราคม                       | 10,230,000                 |
| กุมภาพันธ์                   | 10,230,000                 |
| มีนาคม                       | 5,580,000                  |
| เมษายน                       | 9,300,000                  |
| พฤษภาคม                      | 2,790,000                  |
| มิถุนายน                     | 5,580,000                  |
| กรกฎาคม                      | 3,720,000                  |
| รวมค่าเช่าคงที่ในปี<br>ที่ 1 | 65,100,000                 |

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12 มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้

| ปีที่           | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) |
|-----------------|-------------------------|
| 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             |

อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

| เดือน      | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|------------|------------------------------------------------------|
| มกราคม     | 11.0                                                 |
| กุมภาพันธ์ | 11.0                                                 |
| มีนาคม     | 6.0                                                  |
| เมษายน     | 10.0                                                 |
| พฤษภาคม    | 3.0                                                  |
| มิถุนายน   | 6.0                                                  |
| กรกฎาคม    | 4.0                                                  |
| สิงหาคม    | 6.0                                                  |
| กันยายน    | 4.0                                                  |
| ตุลาคม     | 11.0                                                 |
| พฤศจิกายน  | 9.0                                                  |
| ธันวาคม    | 19.0                                                 |
| รวม        | 100.0                                                |

- ค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี ทั้งนี้ ค่าเช่าแปรผันจะคำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ อาทิ ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา โดยชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี เริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่า

การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญานี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้



|                                                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</li> <li>2. ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> </ol> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง</u> โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|------|-------------|-------|-------------|----|-------------|-------|------------------------------------------------------|--------|------|------------|------|--------|-----|--------|------|---------|-----|----------|-----|---------|-----|
| <p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง</p> | <p>- ค่าเช่าคงที่มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="619 1108 1316 1473"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td><td>123,783,000</td></tr> <tr> <td>3-5</td><td>136,161,300</td></tr> <tr> <td>6-8</td><td>149,777,430</td></tr> <tr> <td>9-11</td><td>164,755,173</td></tr> <tr> <td>12-14</td><td>181,230,690</td></tr> <tr> <td>15</td><td>199,353,759</td></tr> </tbody> </table> <p>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</p> <table border="1" data-bbox="619 1541 1316 2004"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br/>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่รายปี (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 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) | มกราคม | 11.0 | กุมภาพันธ์ | 11.0 | มีนาคม | 6.0 | เมษายน | 10.0 | พฤษภาคม | 3.0 | มิถุนายน | 6.0 | กรกฎาคม | 4.0 |
| ปีที่                                                            | ค่าเช่าคงที่รายปี (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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| เดือน                                                            | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| มกราคม                                                           | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| กุมภาพันธ์                                                       | 11.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| มีนาคม                                                           | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| เมษายน                                                           | 10.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| พฤษภาคม                                                          | 3.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| มิถุนายน                                                         | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| กรกฎาคม                                                          | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                         |     |             |     |             |     |             |      |             |       |             |    |             |       |                                                      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                                                                          | สิงหาคม                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.0   |
|                                                                                                                                          | กันยายน                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0   |
|                                                                                                                                          | ตุลาคม                                                                                                                                                                                                                                                                         | 11.0  |
|                                                                                                                                          | พฤศจิกายน                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9.0   |
|                                                                                                                                          | ธันวาคม                                                                                                                                                                                                                                                                        | 19.0  |
|                                                                                                                                          | รวม                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100.0 |
| - ค่าเช่าแปรผัน ใช้สูตรคำนวณตามเดิมโดยเริ่มชำระตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า และมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา |                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
| หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก                                                                        | ผู้เช่าตกลงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักไปชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมศรีพันวา ก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ก่อนที่จะนำไปใช้ด้านอื่นๆ |       |

(4) สัญญาตกลงกระทำการ

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้รับสัญญา                   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ผู้ให้สัญญา                   | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ข้อตกลงเบื้องต้น              | สัญญาตกลงว่าในการดำเนินการใดๆ ในโครงการส่วนที่ 3 จะมีหลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจทางลบกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ CIR หรือ SPM สามารถดำเนินการโรงแรมในโครงการส่วนที่ 3 ได้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต | CIR ตกลงให้ความช่วยเหลือให้ SPM ได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการต่างๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งการให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และดำเนินการอย่างใบอนุญาตเหล่านั้นยังคงมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| การให้ความสนับสนุนทางการเงิน  | ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าทรัพย์สิน CIR ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ SPM ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ที่ SPM หรือทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ SPM สามารถดำเนินการโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br><br>นอกจากนี้ ในกรณีที่ SPM มีรายได้จากการดำเนินการโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบใน |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง                                                                                                                                                                                 |
| การให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน | CIR ตกลงให้กองทรัสต์ ผู้เช่า บริหารของทรัสต์และผู้เช่า ลูกค้า คู่ค้าของโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการ รวมถึงทางเดินลงชายหาด |

#### 1.6 ความเห็นของคณะกรรมการลงทุนต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการลงทุนได้พิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้แล้วในการประชุมคณะกรรมการลงทุน ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 มีมติเห็นควรให้กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

## 2. ความเหมาะสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ SPWREIT คือการระดมเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้ลงทุนหรือมีไว้ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มชาวยุโรป และนอกกลุ่มชาวยุโรป เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว อาทิ การตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (DUE DILIGENCE) ทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต สัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความเหมาะสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. นอกจากนี้การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ SPWREIT ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้จากทรัพย์สินที่คาดว่าจะอยู่ในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้ลงทุนในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากกลุ่มชาวยุโรปจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ซึ่งแม้ว่าจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่า แต่คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในทำเลและสภาพที่ดี รวมทั้งอยู่ในเขตท่องเที่ยวที่มีศักยภาพ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

การทำรายการยังจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจาก (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Preferential Public Offering) และต่อประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควร (Public Offering) และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB

## 2.2 แหล่งที่มาของเงินทุน

กองทรัสต์ SPWREIT ได้มีแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยจัดสรรแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมอีกจำนวนไม่เกิน 136.29 ล้านหน่วย และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 52.4 ของเงินทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยสามารถสรุปแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนได้ดังนี้

### 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะทำการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย เป็นจำนวนไม่เกิน 136.29 ล้านหน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

#### 1.1) การเสนอขายหลักทรัสต์ให้แก่ประชาชน โดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (“Preferential Public Offering” หรือ “PPO”)

กองทรัสต์ SPWREIT จะเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยและวันปิดสมุดทะเบียน เพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ซึ่งอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและอนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 324.15 ล้านบาท หรือ 29.20 ล้านหน่วย (อ้างอิงราคา SPWPF ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 เท่ากับ 11.10 บาทต่อหน่วยลงทุน) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ได้

ในกรณีที่มิมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรตามข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ยังเหลืออยู่ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร อย่างน้อยหนึ่งรอบ

#### 1.2) จัดสรรให้กับประชาชน (“Public Offering” หรือ “PO”)

กองทรัสต์ SPWREIT จะเสนอขายและจัดสรรส่วนที่เหลือของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควร ซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และจะมีการแจ้งข่าวให้นักลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ทราบผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เหมาะสมต่อไป โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้จะมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5(3) ของข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนในการยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท)

อย่างไรก็ตาม ราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งจะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และจัดสรรให้ผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้จะมีราคาเท่ากัน ในการนี้ SCBAM และบริษัทฯ จะพิจารณาและแจ้งรายละเอียดวิธีการกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

ในการนี้ SCBAM จะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ด. ได้อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF จะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ด. ได้อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว โดย SCBAM จะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียน อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ SPWREIT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

## 2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และสถาบันการเงิน รวมถึง SCB

กองทรัสต์ SPWREIT อยู่ในระหว่างการศึกษาข้อตกลงและเงื่อนไขในการทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน รวมถึง SCB โดยคาดว่าจะใช้เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559)

ตารางแสดงรายการแหล่งที่มาของเงินทุน

| แหล่งที่มาของเงินทุน                                                                                                                                                                                   | จำนวน<br>(ล้านบาท)             | หมายเหตุ                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม<br>1.1 การเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบ<br>เฉพาะเจาะจง (“Preferential Public Offering” หรือ “PPO”)<br>1.2 จัดสรรให้กับประชาชน (“Public Offering” หรือ “PO”) | $\geq 324.15$<br>$\leq 324.15$ | (1.1) และ (1.2) รวมกันจำนวนไม่เกิน<br>136.29 ล้านหน่วย              |
| 2. การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และสถาบันการเงิน รวมถึง SCB                                                                                                                                                  | $\leq 714.60$                  | อัตราดอกเบี้ยสูงสุดเฉลี่ยไม่เกิน MLR<br>ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ |
| รวมทั้งสิ้น                                                                                                                                                                                            | ประมาณ 1,362.90                |                                                                     |

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SPWREIT จะมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น ไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 0.25 เท่าทันที (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559)

**2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

หากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ SPWREIT มีแผนการลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 จำนวน 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง โดยคาดว่าจะมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ซึ่งเงินลงทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT อาจมาจากเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 136.29 ล้านหน่วย และ/หรือ เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) อย่างไรก็ตาม การลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวมีทั้งข้อดีและข้อด้อยดังนี้

ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1) มีความคล่องตัวในการบริหารจัดการ โรงแรมศรีพันวา

หากกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้การบริหารมีความคล่องตัว เนื่องจากอยู่ภายใต้กองทรัสต์เดียวกัน อีกทั้งยังสนับสนุนการให้บริการต่อกันในด้านต่างๆ เช่น ผู้ที่มาเข้าพักสามารถเลือกใช้บริการห้องพักตามความต้องการ และยังสามารถใช้บริการร้านอาหาร สปา สระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโรงแรมศรีพันวาได้

2) ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหาร โครงการ โรงแรมศรีพนา

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการ โรงแรมศรีพนา หากกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ SPM เช่าต่อตามโครงสร้างเดิม จะทำให้สามารถขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น การทำการตลาดจะไม่เกิดการแย่งลูกค้ากันระหว่าง 2 โครงการ

3) สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาในการเช่าช่วงแรก 3 คราว และ สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองอีก 5 คราว (คราวละ 3 ปี)

กองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (“คู่สัญญา”) คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก 3 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง 5 คราว คราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปไว้แล้ว ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง คู่สัญญาสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ในอนาคตตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไป

4) โรงแรมศรีพนาตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โรงแรมศรีพนาเป็นเพียงโครงการเดียวที่ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัวของเกาะภูเก็ต ปลายสุดของแหลมพนา จึงสามารถมองเห็นทัศนียภาพของเกาะ และทะเลอันดามันในแบบ 300 องศา โดยโครงการ โรงแรมศรีพนาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับโครงการ โรงแรมศรีพนา ซึ่งอยู่บริเวณเนินเขาในบรรยากาศที่สงบเป็นส่วนตัวทางทิศตะวันตก จึงสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันและพระอาทิตย์ตกได้จากทุกห้องพัก ทำให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูงมาใช้บริการและส่งผลให้ศักยภาพในการสร้างรายได้ของโรงแรมเพิ่มมากขึ้น

นอกเหนือจากทัศนียภาพที่สวยงามแล้ว โครงการ โรงแรมศรีพนาและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองภูเก็ตเพียง 15 กิโลเมตร และอยู่ใกล้แหล่งสถานที่ท่องเที่ยวชั้นนำของภูเก็ต เช่น พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ แหลมพรหมเทพ ฯลฯ

5) สามารถรองรับจำนวนลูกค้าได้มากขึ้นและขยายกลุ่มเป้าหมายลูกค้าได้กว้างขึ้น

เนื่องจากโครงการ โรงแรมศรีพนาเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวอย่างแพร่หลาย และได้รับรางวัลจากหลายสถาบัน จึงทำให้นักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติมีความต้องการที่จะมาเข้าพักเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะช่วงวันหยุดยาว จะมีอัตราการเข้าพักเต็มอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทำให้สามารถรองรับการขยายตัวของลูกค้าได้ ซึ่งโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 มีทัศนียภาพที่สวยงาม และมีสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้องพักเช่นเดียวกันกับโครงการ โรงแรมศรีพนา



นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่ามีลูกค้าหลายรายต้องการมาเข้าพักเป็นกลุ่มใหญ่ เช่น ลูกค้าจัดงานเลี้ยง งานสัมมนา งานแต่งงาน ฯลฯ แต่เนื่องจากโครงการ โรงแรมศรีพันวา มีเพียงบ้านพักที่เป็นส่วนตัว และห้องเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (พูลสวีท) เพียง 7 ห้องเท่านั้น จึงไม่ตอบสนองความต้องการลูกค้าที่มีความประสงค์จะพักเป็นกลุ่มและอยู่ในบริเวณเดียวกัน ส่งผลให้ลูกค้าเปลี่ยนไปใช้บริการ โรงแรมแห่งอื่นแทน โครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 จึงถูกออกแบบเพื่อให้รองรับกลุ่มเป้าหมายลูกค้าดังกล่าว อีกทั้ง อัตราค่าบริการที่พักด้อยกว่าโดยเฉลี่ยของโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 ลดลงจากโครงการ โรงแรมศรีพันวา จึงทำให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้หลากหลายขึ้น

6) เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ ส่งผลให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่ารายได้ จึงทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) และค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของกองทรัสต์ SPWREIT ลดลง ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น และอาจทำให้การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มมากขึ้น

7) NPV เป็นบวก และผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น

จากการพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.75 จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 108.74 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก (โปรดพิจารณาในส่วน ข. “3.1 ความเหมาะสมของราคา วิธีที่ 2”) ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี จึงทำให้การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพิ่มเติมครั้งนี้มีความคุ้มค่า

8) กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างเต็มที่

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการลงทุนที่กองทรัสต์ SPWREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงสามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมศรีพันวายังมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและคู่แข่งในระดับเดียวกันมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT ต้องการขายทรัพย์สินบางชิ้นเพื่อทำกำไรหรือเลิกกอง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับผลตอบแทนเป็นส่วนต่างที่เกิดจากการขายทรัพย์สินนอกเหนือจากเงินปันผลได้

ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมและราคาหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT

กองทรัสต์ SPWREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนเพิ่มเติม และการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ โดยสามารถจำแนกรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ดังต่อไปนี้

- ก. เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (การเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering)) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยและวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 324.15 ล้านบาท หรือ 29.20 ล้านหน่วย (สมมติฐาน: อ้างอิงราคา SPWPF ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 เท่ากับ 11.10 บาทต่อหน่วยลงทุน) และ/หรือ
- ข. เสนอขายและจัดสรรส่วนที่เหลือของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร โดยรวมกัน (ก) + (ข) แล้วไม่เกิน 136.29 ล้านหน่วย และ/หรือ
- ค. การกู้ยืมเงินจากธนาคารและ / หรือสถาบันทางการเงิน จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท

ซึ่งการจัดสรรด้วยวิธีเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยเดิมของกองทุนรวม SPWPF ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ที่ปรึกษาการเงินจึงได้ทำการคำนวณขนาดของผลกระทบเหล่านี้ภายใต้สมมติฐานที่ว่ากองทุนรวม SPWPF จะสามารถออกขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ทั้งหมด 136.29 ล้านหน่วย ซึ่งสามารถจำแนกผลได้ตามหัวข้อดังต่อไปนี้

#### 1.1) ผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเดิมทุกรายใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามสัดส่วนที่เสนอขาย Preferential Public Offering แต่ไม่ได้ซื้อในส่วนของ Public Offering ผู้ถือหน่วยเดิมจะได้รับผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหน่วยเดิมจะลดลงในอัตราไม่เกินร้อยละ 20.25 โดยคำนวณได้ตามสูตรดังต่อไปนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหน่วยที่เสนอขายแบบ Public Offering ในครั้งนี้}}{(\text{จำนวนหน่วยเดิมที่ชำระแล้วทั้งหมด} + \text{จำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้})}$$

โดยสามารถสรุปผลได้ตามตารางดังต่อไปนี้

| ผู้ถือหุ้น           | ก่อนการระดมทุน |                                       | หลังการระดมทุน |                                       |
|----------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
|                      | จำนวนหน่วย     | สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น(%) | จำนวนหน่วย     | สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น(%) |
| 1. ผู้ถือหุ้นเดิม    | 200,183,000    | 100                                   | ≥ 268,328,000  | ≥ 79.75                               |
| 2. ผู้ถือหุ้นรายใหม่ | -              | -                                     | ≤ 68,145,000   | ≤ 20.25                               |
| รวม                  | 200,183,000    | 100                                   | 336,473,000    | 100                                   |

หมายเหตุ กองทุนรวม SPWPF และบริษัทฯ ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 136.29 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดสรรหน่วยทรัสต์จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF (Preferential Public Offering)
  - (2) จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายตาม (1) ต่อประชาชน (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมของกองทรัสต์ SPWREIT ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์ SPWREIT สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้หมดทั้งหมด 136.29 ล้านหน่วย

#### 1.2) ผลกระทบทางราคาของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution)

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทฯ ในเบื้องต้นคาดว่าราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะอ้างอิงกับราคาตลาดของหน่วยลงทุน ซึ่งจะไม่มีผลกระทบทางราคาของหน่วยทรัสต์

#### 2) อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มสูงขึ้น

การลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์ SPWREIT อาจจะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน (อาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB) จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) ซึ่งจะทำให้มูลค่าหนี้สินเพิ่มขึ้นไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท และสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 648.30 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 0.25 เท่าในทันที (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) ซึ่งปัจจุบัน กองทุนรวม SPWPF ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT และข้อกำหนดเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ SPWREIT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ อัตราการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT จะเพิ่มขึ้นเป็นไม่เกินร้อยละ 20 (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) ซึ่งยังคงต่ำกว่าข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT ข้างต้น

#### 3) มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืม

หากกองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกู้ยืมเงินโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยไม่เกินอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ซึ่งอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.275 ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2559 จะทำให้มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเป็นจำนวนไม่เกิน 44.84 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SPWREIT สามารถนำกระแสเงินสดจากรายได้ค่าเช่ามาชำระดอกเบี้ยได้ครบถ้วน

#### 4) มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการลงทุนครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่

เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้ต้องมิตเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ดังนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ไม่ว่าผู้ถือหุ้นจะเห็นชอบหรือไม่ก็ตาม เช่น ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่จ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่จัดประชุม และอื่นๆ

## 2.4 ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

### ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง:

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

CIR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำรายการในครั้งนี้ โดยเป็นทั้ง 1) ผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT 2) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM ซึ่งเป็นผู้จัดการทรัสต์สินทรัพย์ของทรัสต์ ทั้งนี้ CIR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CID มีความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท ทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

- 2) บุคคลที่เกี่ยวข้องมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับกองทุน SPWPF มาก่อน

เนื่องจากกองทรัสต์ SPWREIT ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จาก CIR และให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงสร้างเดียวกับที่กองทุน SPWPF ได้ลงทุนมาก่อน ทำให้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อนและทำให้การประสานงานในด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการทำทดสอบทานน้อยลงและมีประสิทธิผลมากขึ้น หากทรัสต์เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและทรัพยากรมากกว่าในการเจรจาหรือตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าออกไป

- 3) การบริหารทรัพย์สินเป็นไปทางเดียวกันกับโครงการ โรงแรมศรีพนา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นมีลักษณะเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT มีอยู่ก่อนหน้านี้จากการแปลงสภาพ ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และให้ SPM เช่าต่อตามโครงสร้างเดิมจะทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินโรงแรมศรีพนาส่วนที่ 1 และ โรงแรมศรีพนาส่วนที่ 2 เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เนื่องจากมีความคุ้นเคย ความชำนาญและประสบการณ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่แล้ว

- 4) เงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญากระทำการเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ SPWREIT

ตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ SCBAM (ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT) จะลงนามกับ CIR นั้น CIR ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขาย เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ

นอกจากนี้ ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง CIR และทรัสต์ CIR ยังตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ SPM ในฐานะผู้จัดการทรัสต์สินทรัพย์ อาทิ 1) ดำเนินการให้ SPM ได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการในโรงแรมศรีพนา 2) ให้สิทธิ SPM ในการใช้ชื่อทางการค้าและเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพนา 3) ให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออกทุกเส้นทาง ภายในโครงการส่วนที่ 2 และ 4) ให้การสนับสนุนทางการเงินในกรณีที่ SPM

ขาดสภาพคล่องทางการเงินในฐานะหนี้ด้อยสิทธิ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินในรูปแบบใดๆ ในกรณีที่ SPM มีรายได้จากการดำเนินงานโครงการ โรงแรมศรีพนาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่าย

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง:

1) อาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นทั้งผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ SPWREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเรื่องของข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ SPWREIT

ทั้งนี้ อาจมีข้อสงสัยว่ากองทรัสต์ SPWREIT มีการให้ลงทุนในทรัพย์สินที่ราคาสูงกว่า หรือทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่จะได้รับของผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ SPWREIT โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SPWREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบทานโดยบริษัท และคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

2) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ เช่น การเจรจาต่อรองในเรื่องต่างๆ อาจทำได้ยากกว่าบุคคลภายนอก เนื่องจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

3) อาจเกิดความไม่โปร่งใสของการเข้าทำรายการ

หากทำรายการกับบุคคลภายนอก กองทรัสต์ SPWREIT จะไม่ถูกพิจารณาหรือมีข้อสงสัยว่าเป็นการทำรายการที่ไม่โปร่งใส หรือเป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขาย/ผู้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจากแต่ละฝ่ายต่างต้องพยายามเจรจาและรักษาสีทธิและประโยชน์ของตน เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่เป็นประโยชน์ที่สุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ

## 2.5 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

### 1) ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจระดับประเทศและระดับโลก

โครงการโรงแรมศรีพันวา และโครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นรีสอร์ทระดับ 5 ดาว ซึ่งกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้ที่ต้องการความเงียบสงบในการพักผ่อน มีกำลังการซื้ออยู่ในระดับกลางถึงสูงและหลงใหลความหรูหราในที่พักระดับพรีเมียม จึงทำให้อัตราค่าบริการเฉลี่ยต่อคืนของโครงการอยู่ในระดับสูง (Low Season 19,000 บาท – 187,000 บาท และ High Season 34,000 บาท – 300,000 บาท) ดังนั้น ในช่วงที่สถานะเศรษฐกิจซบเซาหรือชะลอตัว อาจมีผลกระทบกับรายได้ของนักท่องเที่ยว หรือค่าของเงินบาทแข็งค่า จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะมาใช้บริการลดน้อยลง โดยเฉพาะชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงแรมศรีพันวา

### 2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับโลก มีนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก จึงทำให้อุตสาหกรรมโรงแรมทั้งระดับล่างและระดับบนโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 จะมีโรงแรมที่บริหารโดยบริษัทของเซิน โรงแรมที่มีชื่อเสียงสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 1,778 ห้อง (ในปี 2559 จะมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้นประมาณ 51,423 ห้อง) (ที่มา: C9 Hotelworks Market Research) เพื่อรองรับความต้องการของตลาด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการใช้บริการที่พักแห่งอื่นด้วยราคาที่ใกล้เคียงกัน อาจทำให้อัตราการเข้าพักไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตจะมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โครงการโรงแรมศรีพันวา และโครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง มีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ประกอบกับการบริการลูกค้าที่เป็นมิตร ทำให้โรงแรมศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็น โรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก จึงทำให้โครงการดังกล่าวมีจุดแข็งที่ไม่เหมือนคู่แข่งรายอื่น

### 3) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

นอกเหนือจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่มีผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นผลในทางลบต่อมุมมองนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นอย่างมาก เช่น ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง การปิดล้อม การก่อวินาศกรรม การแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ภัยธรรมชาติ ฯลฯ จึงอาจทำให้นักท่องเที่ยวมีความกังวลเกี่ยวกับความปลอดภัยในการเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้

### 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตการประกอบกิจการ

ในการประกอบกิจการโรงแรม ผู้เช่าจะต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทย โดยต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาใบอนุญาต อย่างไรก็ตาม ใบอนุญาตดังกล่าวต้องดำเนินการต่ออายุเมื่อสิ้นอายุ 5 ปี หากมีส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงแรมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ อาจทำให้ถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ และจะมีผลกระทบในทางลบกับกองทรัสต์ SPWREIT หากผู้เช่าไม่

สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ กฎเกณฑ์หรือข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ สำหรับบ้านพักตากอากาศ CIR กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง SCBAM (ทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT) และ CIR ระบุว่า CIR ตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ เพื่อให้ SPM ได้รับใบอนุญาตต่างๆ และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎ ระเบียบของหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการในโรงแรมศรีพันวา (รายละเอียดตาม ข. “1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)

#### 5) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้หลักที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับ มีเพียงค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า (SPM) มีผลขาดทุนและมีส่วนของผู้อื้อหนี้ติดลบ (รายละเอียดตามเอกสารอ้างอิง 4) ซึ่งหากผู้เช่ามีผลขาดทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องหรือมีปัญหาทางการเงิน ก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายอมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

แม้ว่าจะมีการรับประกันรายได้ในทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนในโครงการ โรงแรมศรีพันวา โดยให้ CIR รับประกันโดยรับผิดชอบกับผู้เช่าในการชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF เข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม SPWPF และในปีถัดๆ ไปภายหลังจากระยะเวลา 5 ปีแรกจนกว่าผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่าเฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวม SPWPF เข้าลงทุนในปีที่พิจารณาใดๆ นั้นเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่ผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และให้ CID รับประกันการชำระค่าเช่าของ CIR ข้างต้นภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดเพื่อลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวก็ตาม แต่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่มีการรับประกันรายได้เหมือนโครงการ โรงแรมศรีพันวา

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SPWREIT สามารถนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ (รายละเอียดตาม ข. “1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”) อีกทั้ง ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง SCBAM (ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT) และ CIR มีข้อตกลงในการให้ความสนับสนุนทางการเงิน โดย CIR ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ SPM ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการ โรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงกรณี SPM มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบโดยให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ SPWREIT มีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า อีกทั้งกลุ่มผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี รวมถึงการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 “4. ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจ



และอุตสาหกรรม”) จึงคาดการณ์ได้ว่าโครงการโรงแรมศรีพันวาและโครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

#### 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SPWREIT อาจทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) โดยมีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นหลักประกัน จึงอาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งอาจเกิดจากการไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าตามสัญญา กรณีผลประกอบการ SPM ไม่เป็นตามที่คาดการณ์ไว้ หากกองทรัสต์ SPWREIT ไม่สามารถชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ได้ อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวถูกยึดและไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ตาม CIR และ CID มีนโยบายการรับประกันรายได้ให้แก่โครงการโรงแรมศรีพันวา เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม SPWPF แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่มีการรับประกันรายได้ (ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 5) CIR ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ SPM จึงมีความเสี่ยงต่อการที่กองทรัสต์ SPWREIT จะผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน เนื่องจากมีรายได้ที่ค่อนข้างมั่นคง อีกทั้งตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์ SPWREIT สามารถกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม แต่กองทรัสต์ SPWREIT มีแผนกู้ยืมเงินเพียงร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวมเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงต่อการที่กองทรัสต์ SPWREIT จะมีหนี้สินล้นพ้นตัว

#### 7) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน โดยที่กองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า (รายละเอียดตามข้อ ข. “1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)

ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า (รายละเอียดตามข้อ ข. “1.5 สรุป



สาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”) โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่า หากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นว่า สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นอย่างใด สัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) หรือเป็นสัญญาระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม่กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SPWREIT ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SPWREIT เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SPWREIT จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้ง ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ประเด็นดังกล่าวไปที่ศาลฎีกา ที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นว่ายังไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent case) ในประเด็นการให้คำมั่นของผู้เช่าว่าจะสามารถบังคับได้หรือไม่อย่างไร ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SPWREIT ไม่สามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SPWREIT อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ SPWREIT มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 8) ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจมีความเสี่ยงการเวนคืนที่ดินโดยหน่วยงานของรัฐ เพื่อนำที่ดินไปพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SPWREIT ไม่อาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และอาจไม่ได้รับค่าชดเชยหรือได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนที่ดินต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนในทรัพย์สิน ทำให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล จึงไม่สามารถประเมินโอกาสในการเวนคืนได้ อย่างไรก็ตาม จากรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 พบว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น ไม่อยู่ในแนวเวนคืนในโครงการใดๆ ของรัฐ

### 3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

#### 3.1 ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ได้รับจากกองทรัสต์ SPWREIT การสัมภาษณ์ผู้บริหาร ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อมูลจากสื่อสาธารณะทั่วไป โดยความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ครบถ้วน และตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ณ ขณะที่จัดทำรายงานความเห็นเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

จากข้อมูลที่ได้รับดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ด้วยวิธีการต่าง ๆ 3 วิธี ดังนี้

วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยวิธีต่าง ๆ ข้างต้น แสดงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยวิธีต่าง ๆ จำนวน 3 วิธี ได้แก่

1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

1.2 วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (Valuation from Independent Appraisers)

1.3 วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละวิธีเป็นดังนี้

### 1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่บันทึกอยู่ในงบการเงิน CIR อันได้แก่ กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 รวมถึงอาคารที่พักแบบ พูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมจำนวนห้องพัก 30 ห้อง และอาคารที่พักบ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง รวม 5 ห้อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับที่          | ชื่ออาคาร              | มูลค่าตามบัญชี<br>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 (บาท) |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                 | โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 | 492,379,125.07                                  |
| 2                 | บ้านพักตากอากาศ X29    | 72,910,579.05                                   |
| รวมมูลค่าตามบัญชี |                        | 565,289,704.12                                  |

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เท่ากับ 565.29 ล้านบาท

### 1.2 วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (Valuation from Independent Appraisers)

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2559) และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2559) ซึ่ง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับ วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ 1) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) และ 2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธี คิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่ดินกองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรมที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด จะ คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สรุปได้ดังนี้

| สมมติฐาน                     | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า         | วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ระยะเวลาประมาณการ            | 12 ปี<br>(1 สิงหาคม 2559 – 31 กรกฎาคม 2571)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12 ปี 3 เดือน<br>(2 พฤษภาคม 2559 – 31 กรกฎาคม 2571)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า    | ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ประกอบด้วย<br>1) อาคารโรงแรม Habita อาคาร A สูง 3 ชั้น รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร<br>2) อาคารโรงแรม Habita อาคาร B สูง 2 ชั้น รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร<br>ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ประกอบด้วย<br>3) อาคารบ้านเดี่ยวแบบวิลล่า X29 สูง 3 ชั้น รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| จำนวนห้องพัก                 | 1) ห้องพักแบบพูลสวีท จำนวน 20 ห้อง<br>2) ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ จำนวน 10 ห้อง<br>3) บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 จำนวน 5 ห้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| อัตราการเข้าพัก              | 1) ห้องพักแบบพูลสวีท ปีที่ 1 ร้อยละ 55 ปีที่ 2 ร้อยละ 65 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 75 ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>2) ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ ปีที่ 1 ร้อยละ 55 ปีที่ 2 ร้อยละ 65 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 75 ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>3) บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 ปีที่ 1 ร้อยละ 55 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 70 ตลอดระยะเวลาประมาณการ                                                                                                                                                                      | 1) ห้องพักแบบพูลสวีท ปีที่ 1 ร้อยละ 55 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 75 ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>2) ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ ปีที่ 1 ร้อยละ 50 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 80 ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>3) บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 ปีที่ 1 ร้อยละ 50 ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี และคงที่ที่ร้อยละ 65 ตลอดระยะเวลาประมาณการ |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย        | 1) ห้องพักแบบพูลสวีท ปีที่ 1 อัตรา 13,700 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปีในปีที่ 2-7 ร้อยละ 0 ต่อปีในปีที่ 8-9 ร้อยละ 8 ในปีที่ 10 ร้อยละ 7 ในปีที่ 11 ร้อยละ 4 ในปีที่ 12<br>2) ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ ปีที่ 1 อัตรา 13,700 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปีในปีที่ 2-7 ร้อยละ 0 ต่อปีในปีที่ 8-9 ร้อยละ 8 ในปีที่ 10 ร้อยละ 7 ในปีที่ 11 ร้อยละ 4 ในปีที่ 12<br>3) บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 ปีที่ 1 อัตรา 62,000 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปีในปีที่ 2-7 ร้อยละ 0 ต่อปีในปีที่ 8-9 ร้อยละ 8 ในปีที่ 10 ร้อยละ 7 ในปีที่ 11 ร้อยละ 4 ในปีที่ 12 | 1) ห้องพักแบบพูลสวีท ปีที่ 1 อัตรา 11,600 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี<br>2) ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ ปีที่ 1 อัตรา 16,500 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี<br>3) บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 ปีที่ 1 อัตรา 61,000 บาทต่อคืน ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี                                                                                           |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 4,800 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ร้อยละ 17 ของรายได้ค่าห้องพัก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| สมมติฐาน                      | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| รายได้จากการจัดงาน<br>แต่งงาน | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ร้อยละ 10 ของรายได้ค่าห้องพัก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| รายได้อื่น                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ค่าโทรศัพท์ 10 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี</li> <li>รายได้อื่นๆ 600 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ส่วนแบ่งรายได้ (Referral Fee) | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนแบ่งรายได้เฉลี่ยทั้งโครงการ ประมาณร้อยละ 5.5 ของกำไรขั้นต้นก่อนรวมส่วนแบ่งรายได้</li> <li>บ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า X29 มีส่วนแบ่งรายได้ประมาณร้อยละ 7 ของกำไรขั้นต้นก่อนรวมส่วนแบ่งรายได้</li> </ul>                                                                                                                    |
| ต้นทุนขาย                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>ต้นทุนค่าห้องพัก 1,750 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี</li> <li>ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 51.25 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</li> <li>ต้นทุนรายได้อื่นร้อยละ 50 ของรายได้อื่น</li> </ul>                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ต้นทุนค่าห้องพัก ร้อยละ 16.5 ของรายได้ค่าห้องพัก</li> <li>ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 56 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</li> <li>ต้นทุนค่าการจัดงานแต่งงาน ร้อยละ 44 ของรายได้จากการจัดงานแต่งงาน</li> <li>เงินเดือนพนักงาน 8,700,000 บาท ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี</li> </ul>                                     |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป 1,180 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด 840 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี</li> <li>ค่าน้ำค่าไฟ 820 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี</li> <li>ค่าซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภคและพลังงาน 700 บาทต่อห้องต่อคืน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>เงินเดือนพนักงาน 7,000,000 บาท ปรับเพิ่มร้อยละ 4 ต่อปี</li> <li>ค่าใช้จ่ายฝ่ายบุคลากร ร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม</li> <li>ค่าซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภคและพลังงาน ร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> </ul> |
| ค่าใช้จ่ายคงที่               | <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม</li> <li>ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.12 ของมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง</li> <li>ค่าภาษีและค่าธรรมเนียม ร้อยละ 12.5 บนร้อยละ 15 ของรายได้จากห้องพัก</li> </ul>                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเบี้ยประกันภัย 78,086 บาท ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3 ทุก 3 ปี</li> <li>ค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 0.3 ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3 ทุก 3 ปี</li> <li>สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม</li> </ul>                                                                                                          |

| สมมติฐาน   | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                              | บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• สํารองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ร้อยละ 3 ของรายได้รวม</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน ร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม</li> </ul> |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 9.5                                                                                                 | ร้อยละ 10.0                                                                                        |

ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

| ผู้ประเมินราคาอิสระ | ราคาประเมินของทรัพย์สิน |
|---------------------|-------------------------|
| Knight Frank        | 1,150.00 ล้านบาท        |
| Colliers            | 1,195.00 ล้านบาท        |

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด อยู่ในช่วงระหว่าง 1,150.00 – 1,195.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้จัดทำการประเมินมูลค่าตามโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งเป็นการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีสมมติฐานหลักดังนี้

| สมมติฐาน                                                | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด      | บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด                   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า                                    | วิธีคิดลดกระแสเงินสดรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT     |                                                    |
| ระยะเวลาประมาณการ                                       | 11 ปี 7 เดือน<br>(1 มกราคม 2560 - 31 กรกฎาคม 2571) | 11 ปี 7 เดือน<br>(2 มกราคม 2560 - 31 กรกฎาคม 2571) |
| รวมค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับ (ล้านบาท)  | 1,187.70                                           | 1,187.70                                           |
| รวมค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับ (ล้านบาท) | 16.31                                              | 6.47                                               |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)                            | 48.70                                              | -                                                  |
| อัตราคิดลด                                              | ร้อยละ 9.5                                         | ร้อยละ 10                                          |

ราคาประเมินมูลค่าตามโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

| ผู้ประเมินราคาอิสระ | ราคาประเมินของทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทุน |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Knight Frank        | 1,239.00 ล้านบาท                          |
| Colliers            | 1,255.00 ล้านบาท                          |

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยพิจารณาตามโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด อยู่ในช่วงระหว่าง 1,239.00 – 1,255.00 ล้านบาท

### 1.3 การประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยเลือกใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow: DCF) ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow) ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหาอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตการจากประมาณการกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน (ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2571) เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจำนวน 3 คราว คราวละ 3 ปี รวมมีระยะเวลาการเช่า 11 ปี 8 เดือน ตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรก บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง (On-Going Basis) ทั้งนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการนี้เป็นสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต อ้างอิงจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร นโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์ SPWREIT รวมถึงผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่อยู่ในกองทรัสต์ SPWREIT ปัจจุบัน (“โรงแรมศรีพินา ส่วนที่ 1”) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (“โรงแรมศรีพินา ส่วนที่ 2”) (รวมเรียกว่า “โรงแรมศรีพินา”) ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบัน ขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ SPWREIT ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังนี้

1. รายได้ค่าห้องพัก

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วยห้องพักแบบพูลสวีท จำนวน 20 ห้อง ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์ จำนวน 10 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง 5 ห้อง

- ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน อ้างอิงจากราคาเฉลี่ยห้องพักต่อคืนที่เกิดขึ้นจริงของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 ในไตรมาสแรกปี 2559 โดยมีการปรับผลกระทบทางฤดูกาล (Seasonal Effect) ออกจากราคาห้องพักเฉลี่ย เนื่องจาก ไตรมาสแรกเป็นช่วง High Season ของการท่องเที่ยวภูเก็ต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรับเพิ่มราคาห้องพักเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 และบ้านพักตากอากาศ X29 ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2553 -2558 ซึ่งปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้หลักการระมัดระวัง (Conservative Basis) ในการประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักดังกล่าว

| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | จำนวนห้องพัก | ราคาห้องพักเฉลี่ยปี 2559<br>(บาทต่อคืน) | ปรับเพิ่มร้อยละ  |
|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|------------------|
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 2                 |              |                                         |                  |
| ห้องพักแบบพูลสวีท                      | 20           | 11,618.12                               | ร้อยละ 4.0 ต่อปี |
| ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์                   | 10           | 16,150.43                               | ร้อยละ 4.0 ต่อปี |
| บ้านพักตากอากาศ X29                    |              |                                         |                  |
| ห้องพักแบบพูลวิลล่า                    | 5            | 62,935.03                               | ร้อยละ 4.0 ต่อปี |

- อัตราการเข้าพัก อ้างอิงจากอัตราเข้าพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 ในไตรมาสแรกของปี 2559 ซึ่งแม้ว่าในไตรมาสแรกจะเป็นช่วง High Season ของการท่องเที่ยวภูเก็ต จึงมีอัตราการเข้าพักสูงกว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี แต่ในช่วงดังกล่าว โรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 มีการปิดปรับปรุงซ่อมแซมห้องพัก หากเฉลี่ยอัตราการเข้าพักตลอดปี โรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 จะสามารถคงอัตราการเข้าพักดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับประมาณการอัตราการเข้าพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 เพิ่มในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี อ้างอิงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2553 - 2558

| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | จำนวนห้องพัก | อัตราการเข้าพักเฉลี่ย<br>ปี 2559 | ปรับเพิ่มร้อยละ               |
|----------------------------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------------|
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 2                 |              |                                  |                               |
| ห้องพักแบบพูลสวีท                      | 20           | ร้อยละ 42.5                      | ร้อยละ 6 ต่อปี จนครบร้อยละ 70 |
| ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์                   | 10           | ร้อยละ 31.8                      | ร้อยละ 6 ต่อปี จนครบร้อยละ 70 |
| บ้านพักตากอากาศ X29                    |              |                                  |                               |
| ห้องพักแบบพูลวิลล่า                    | 5            | ร้อยละ 45.1                      | ร้อยละ 6 ต่อปี จนครบร้อยละ 60 |



## 2. รายได้อื่น

### 2.1 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ประมาณการจากค่าเฉลี่ยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เกิดขึ้นจริงต่อคืนของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ในปี 2557 และ 2558 (ประมาณ 2,000 บาทต่อคนต่อคืน) และปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการให้บริการร้านอาหารในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 เท่ากับร้อยละ 25 ของจำนวนผู้ที่เข้าพักรวมทั้งหมดของโรงแรมศรีพันวา เนื่องจากในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 มีร้านอาหารเพียง 1 ร้าน จากทั้งหมด 4 ร้านหลัก ในโรงแรมศรีพันวา

### 2.2 รายได้จากการจัดงานแต่งงาน

ประมาณการจากค่าเฉลี่ยรายได้จากการจัดงานแต่งงานที่เกิดขึ้นจริงต่องานของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ในปี 2557 และ 2558 (ประมาณ 0.6 ล้านบาทต่องาน) และปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจำนวนคู่แต่งงานในปี 2560 จำนวน 5 คู่ และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 5 คู่ ในช่วงปี 2561 – 2563 และคงที่จำนวน 25 คู่ ตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ)

### 2.3 ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นจากโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ทำให้ผู้ที่เข้าพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ได้ โดยโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 จะได้รับส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นจากโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1 ในรูปของ Referral fee ในอัตราร้อยละ 50.0 ของค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าสปา และค่าบริการอื่นๆ ที่เกิดจากการใช้บริการของผู้ที่เข้าพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1

## 3. ต้นทุนขายและบริการ

ประมาณการเป็นสัดส่วนต่อรายได้แต่ละประเภท อ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1

| รายการต้นทุนขายและบริการ                         | สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ต้นทุนค่าห้องพัก                                 | ร้อยละ 6.5 ของรายได้ค่าห้องพัก              |
| ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม                     | ร้อยละ 35.0 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม |
| ต้นทุนค่าจัดงานแต่งงาน                           | ร้อยละ 25.6 ของรายได้จากการจัดงานแต่งงาน    |
| ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก                | ร้อยละ 15.2 ของรายได้ค่าห้องพัก             |
| ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับค่าอาหารและเครื่องดื่ม | ร้อยละ 20.3 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม |
| ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานแต่งงาน       | ร้อยละ 20.3 ของรายได้จากการจัดงานแต่งงาน    |

4. ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นให้แก่โรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1

ประมาณการเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0 ของกำไรขั้นต้นค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการของผู้ที่เข้าพักในโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 1

5. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน โดยประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากการปันตามสัดส่วนรายได้ของโรงแรมศรีพันวา ส่วนที่ 2 ต่อรายได้รวม (Allocated Cost) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี

6. ค่าใช้จ่ายคงที่

| รายการค่าใช้จ่ายคงที่           | สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน        | ร้อยละ 0.24 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก                                                                                    |
| ค่าเบี้ยประกันภัย               | ร้อยละ 0.10 ของรายได้ค่ารวม                                                                                            |
| สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ | ประมาณการในอัตราร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ตั้งแต่ปี 2562 – 2569 และอัตราร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม ตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป |
| ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (CAPEX)  | ประมาณการในอัตราร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป                                                       |

7. การประเมินมูลค่า

7.1 อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 0 ต่อปีตามหลักของความระมัดระวัง (Conservative Basis)

7.2 อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ SPWREIT (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงิน ( $K_d$ ) และต้นทุนของทุน ( $K_e$ ) ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

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

$$K_e = \text{ต้นทุนของทุนหรืออัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย}$$

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้น

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน ( $K_c$ ) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

โดยที่

Risk Free Rate ( $R_f$ ) = อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.10 (ข้อมูล ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2559) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลที่สอดคล้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน

Beta ( $\beta$ ) = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และหน่วยลงทุน เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF มีปริมาณการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ที่ไม่สูงมาก ค่าเบต้าของกองทุนรวม SPWPF จึงอาจไม่สะท้อนถึงผลตอบแทนจากการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำค่าเบต้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม รวม 21 บริษัท มาประกอบการพิจารณาด้วย (โปรดดูรายชื่อบริษัทจดทะเบียน กองทุนรวมและกองทรัสต์ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาใช้ประกอบการคำนวณเบต้าตามเอกสารแนบ 3) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ค่าเบต้าย้อนหลัง 3 ปี ถึง ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2559 (ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) ซึ่งค่าเบต้าเฉลี่ยของ 21 บริษัทดังกล่าวเท่ากับ 0.33 จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยการนำโครงสร้างเงินทุนของบริษัทและกองทุนเทียบเคียงดังกล่าวออกตามสมการ ( $Unleverage\ Beta = Leverage\ Beta / (1 + (1 - tax) \times (D/E)_{SPWPF})$ ) จะได้ค่า  $Unleverage\ Beta$  และนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SPWREIT เข้าไปแทน ตามสมการ  $Leverage\ Beta = Unleverage\ Beta \times (1 + (1 - tax) \times (D/E)_{ทรัสต์})$  ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.42

Market Risk ( $R_m$ ) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ พฤษภาคม 2529 – เมษายน 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.10 ต่อปี

รายละเอียดของตัวแปรและสมมติฐานในการคำนวณ สามารถสรุปได้ดังนี้

| ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ                                                                 | สมมติฐานที่ใช้ |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ( $R_f$ )                   | ร้อยละ 2.10    |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ( $R_m$ )                                     | ร้อยละ 17.10   |
| ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของทรัสต์ (Beta)                                             | 0.42           |
| ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ )                                                   | ร้อยละ 8.37    |
| ต้นทุนของหนี้สิน ( $K_d$ )                                                             | ร้อยละ 5.28    |
| สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์เป้าหมาย (หลังการลงทุนในทรัสต์เพิ่มเติม) ( $W_e$ ) | ร้อยละ 80.00   |
| สัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์เป้าหมาย (หลังการลงทุนในทรัสต์เพิ่มเติม) ( $W_d$ )           | ร้อยละ 20.00   |
| WACC                                                                                   | ร้อยละ 7.75    |

จากสมมติฐานข้างต้น จะได้ผลการคำนวณต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เท่ากับร้อยละ 7.75 ซึ่งจะนำไปใช้เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ SPWREIT คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

จากข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้น จะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ดังนี้

| หน่วย: ล้านบาท                    | บ.ก.<br>2559 | 2560   | 2561   | 2562   | 2563   | 2564   | 2565   | 2566   | 2567   | 2568   | 2569   | 2570   | ม.ก. –<br>ก.ก. 2571 |
|-----------------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| รายได้ค่าห้องพัก                  | 5.52         | 78.15  | 92.10  | 106.24 | 120.92 | 133.32 | 143.13 | 150.56 | 157.01 | 162.85 | 169.36 | 176.14 | 107.15              |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม      | 2.05         | 27.21  | 29.09  | 31.02  | 33.10  | 34.89  | 36.55  | 38.12  | 39.75  | 41.23  | 42.88  | 42.88  | 25.08               |
| รายได้จากการจัดงานแต่งงาน         | -            | 3.32   | 6.91   | 10.77  | 14.94  | 19.42  | 20.20  | 21.00  | 21.84  | 22.72  | 23.63  | 24.57  | 14.91               |
| รวมรายได้                         | 7.57         | 108.68 | 128.09 | 148.03 | 168.95 | 187.63 | 199.88 | 209.69 | 218.61 | 226.80 | 235.87 | 243.59 | 147.14              |
| ต้นทุนค่าห้องพัก                  | 0.30         | 4.29   | 5.07   | 5.90   | 6.81   | 7.58   | 8.18   | 8.62   | 8.98   | 9.32   | 9.69   | 10.08  | 6.13                |
| ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม      | 0.72         | 9.52   | 10.18  | 10.86  | 11.58  | 12.21  | 12.79  | 13.34  | 13.91  | 14.43  | 15.01  | 15.01  | 8.78                |
| ต้นทุนการจัดงานแต่งงาน            | -            | 0.85   | 1.77   | 2.76   | 3.82   | 4.97   | 5.17   | 5.37   | 5.59   | 5.81   | 6.04   | 6.29   | 3.81                |
| รวมต้นทุนขาย                      | 1.02         | 14.66  | 17.02  | 19.52  | 22.22  | 24.76  | 26.14  | 27.33  | 28.49  | 29.56  | 30.74  | 31.37  | 18.72               |
| ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน     | 0.74         | 9.36   | 9.74   | 10.13  | 10.53  | 10.95  | 11.39  | 11.85  | 12.32  | 12.81  | 13.33  | 13.86  | 8.41                |
| ต้นทุนอื่น                        | 1.13         | 18.09  | 21.31  | 24.64  | 28.14  | 31.30  | 33.29  | 34.90  | 36.39  | 37.75  | 39.26  | 40.48  | 24.42               |
| กำไรขั้นต้น                       | 4.67         | 66.57  | 80.02  | 93.75  | 108.06 | 120.61 | 129.06 | 135.61 | 141.42 | 146.67 | 152.54 | 157.87 | 95.59               |
| ส่วนแบ่งรายได้ให้แก่โครงการที่ 1  | 0.14         | 2.01   | 2.12   | 2.24   | 2.37   | 2.48   | 2.59   | 2.70   | 2.82   | 2.92   | 3.03   | 2.97   | 1.70                |
| ส่วนแบ่งรายได้จากโครงการที่ 1     | 0.34         | 5.49   | 6.56   | 7.72   | 9.01   | 10.06  | 10.85  | 11.43  | 11.93  | 12.36  | 12.85  | 13.37  | 8.14                |
| กำไรขั้นต้นหลังแบ่งส่วนรายได้     | 4.87         | 70.05  | 84.46  | 99.23  | 114.69 | 128.19 | 137.32 | 144.34 | 150.53 | 156.12 | 162.36 | 168.28 | 102.04              |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน | 0.52         | 17.19  | 19.60  | 22.04  | 24.48  | 26.72  | 28.27  | 29.58  | 30.76  | 31.99  | 33.27  | 34.44  | 20.79               |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                    | 0.02         | 0.53   | 0.61   | 3.65   | 4.14   | 4.57   | 8.51   | 8.93   | 9.40   | 9.75   | 10.14  | 11.80  | 7.13                |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน        | 4.33         | 52.33  | 64.24  | 73.53  | 86.08  | 96.91  | 100.54 | 105.83 | 110.37 | 114.37 | 118.95 | 122.04 | 74.12               |
| Terminal Value                    |              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,639.83            |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ   |              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,713.95            |
| ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วง     |              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                     |
| น้ำหนัก (WACC) (ร้อยละ)           | 7.75%        | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%  | 7.75%               |
| มูลค่าปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2559  | 4.33         | 48.57  | 55.34  | 58.78  | 63.86  | 66.73  | 64.25  | 62.77  | 60.76  | 58.43  | 56.40  | 53.70  | 722.07              |
| มูลค่าปัจจุบัน ณ 1 ธันวาคม 2559   | 4.31         | 48.26  | 54.99  | 58.42  | 63.47  | 66.31  | 63.86  | 62.38  | 60.38  | 58.07  | 56.05  | 53.37  | 717.60              |
| รวมมูลค่าปัจจุบัน                 | 1,367.46     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                     |

ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับ 1,367.46 ล้านบาท โดยสามารถจำแนกเป็นมูลค่าปัจจุบันของโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ได้ตามตารางดังต่อไปนี้

| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท) |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 2                 | 1,209.65                      |
| บ้านพักตากอากาศ X29                    | 157.81                        |
| รวม                                    | 1,367.46                      |

#### 8. การประเมินมูลค่าตามโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SPWREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประเมินมูลค่าตามโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SPWREIT เช่นเดียวกับผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย เป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน (ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2571) เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM บนสมมติฐานว่าสัญญาเช่าดังกล่าวมีการต่อสัญญา 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี โดยมีสมมติฐานหลักดังนี้

##### 8.1 รายได้ค่าเช่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SPWREIT ที่ได้รับจาก SPM ในโรงแรมศรีพินาสส่วนที่ 2 จากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM โดยรายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผัน เช่นเดียวกับโรงแรมศรีพินาสส่วนที่ 1 และจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริงนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM

- รายได้ค่าเช่าคงที่ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้รับจาก SPM ในจำนวนคงที่รายปี ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM ตลอดระยะเวลาสัญญา 11 ปี 8 เดือน ระหว่างเดือนธันวาคม 2559 – เดือนกรกฎาคม 2571 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า) โดยเริ่มชำระค่าเช่านับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งค่าเช่าในปีที่ 1 มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้

| เดือนในปีที่ 1 (2560)    | ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท) |
|--------------------------|----------------------------|
| ธันวาคม                  | 17,670,000                 |
| มกราคม                   | 10,230,000                 |
| กุมภาพันธ์               | 10,230,000                 |
| มีนาคม                   | 5,580,000                  |
| เมษายน                   | 9,300,000                  |
| พฤษภาคม                  | 2,790,000                  |
| มิถุนายน                 | 5,580,000                  |
| กรกฎาคม                  | 3,720,000                  |
| รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 | 65,100,000                 |

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12 มีอัตราค่าเช่าดังตารางต่อไปนี้

| ปีที่           | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) |
|-----------------|-------------------------|
| 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             |

ทั้งนี้ SPW จะทำการชำระค่าเช่าดังกล่าวรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี ดังนี้

| เดือน      | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) |
|------------|------------------------------------------------------|
| มกราคม     | 11.0                                                 |
| กุมภาพันธ์ | 11.0                                                 |
| มีนาคม     | 6.0                                                  |
| เมษายน     | 10.0                                                 |
| พฤษภาคม    | 3.0                                                  |
| มิถุนายน   | 6.0                                                  |
| กรกฎาคม    | 4.0                                                  |
| สิงหาคม    | 6.0                                                  |
| กันยายน    | 4.0                                                  |
| ตุลาคม     | 11.0                                                 |
| พฤศจิกายน  | 9.0                                                  |
| ธันวาคม    | 19.0                                                 |
| รวม        | 100.0                                                |

เนื่องจาก CIR มีการทำข้อตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินในโรงแรมศรีพณวาส่วนที่ 2 ในกรณีที่ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ได้ตามที่ตกลงในสัญญา ดังนั้น ในการจัดทำประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับค่าเช่าคงที่จาก SPM ครบถ้วนตามสัญญา

- รายได้ค่าเช่าแปรผัน เป็นรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับจาก SPM ในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมศรีพนาส่วนที่ 2 หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ อาทิ ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPWREIT จะเริ่มได้รับค่าเช่าแปรผันในโรงแรมศรีพนาส่วนที่ 2 ครั้งแรกในปีที่ 8 จนครบระยะเวลาสัญญาเช่า (ในกรณีที่มีการต่อสัญญา)

## 8.2 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT

### ก. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

### ข. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

### ค. ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์

ค่าธรรมเนียมรายปีที่กองทรัสต์ SPWREIT ต้องชำระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ใช้อัตราค่าธรรมเนียมเดียวกับกองทุนรวม

### ง. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

อัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SPWREIT

### จ. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

## 8.3 อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเต็มปีเฉลี่ยตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM นับตั้งแต่วันที่เริ่มทำสัญญาเช่า จนถึงปี 2585 (ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT มีการต่อสัญญาเช่า)

## 8.4 อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เป็นอัตราคิดลดกระแสเงินสดของทรัสต์ ดังที่กล่าวในข้อ 7.2 ซึ่งเท่ากับอัตราร้อยละ 7.75

จากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,516.02 ล้านบาท



### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) สำหรับประมาณการกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงถึงผลกระทบของกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นเมื่อสมมติฐานสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีพื้นฐาน ทั้งนี้กระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างโดยสูงกว่าหรือต่ำกว่าการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ใน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานนี้ได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานใน 2 สมมติฐานดังนี้

#### 1) สมมติฐานที่ 1 อัตราการเติบโตของอัตราการเข้าพัก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพักในโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยปรับอัตราการเข้าพักในปี 2559 เพิ่มขึ้นและลดลง ร้อยละ 5

| การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก | มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | มูลค่าทรัพย์สินตาม โครงสร้างของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT (ล้านบาท) |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 5                | 1,480.67                  | 1,542.36                                                       |
| กรณีฐาน                          | 1,367.46                  | 1,516.02                                                       |
| ลดลงร้อยละ 5                     | 1,255.02                  | 1,509.28                                                       |

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเข้าพักจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ระหว่าง 1,509.28 – 1,542.36 ล้านบาท

#### 2) สมมติฐานที่ 2 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าห้องพัก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าห้องพักในโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยปรับอัตราการเติบโตของรายได้ค่าห้องพักในปี 2559 เพิ่มขึ้นและลดลง ร้อยละ 1

| การเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่า<br>ห้องพัก | มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | มูลค่าทรัพย์สินตาม โครงสร้างของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT (ล้านบาท) |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 1                     | 1,490.65                  | 1,546.37                                                       |
| กรณีฐาน                               | 1,367.46                  | 1,516.02                                                       |
| ลดลงร้อยละ 1                          | 1,255.92                  | 1,513.99                                                       |

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเติบโตของรายได้ค่าห้องพักจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ระหว่าง 1,513.99 – 1,546.37 ล้านบาท

### 3) สมมติฐานที่ 3 สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยปรับสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินระหว่างร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 20 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราคิดลด (WACC) ที่อ้างอิงจากโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของกองทรัสต์ SPWREIT ในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี (ที่คำนวณจากสัดส่วนการหนี้สินต่อสินทรัพย์ร้อยละ 20)

| สัดส่วนการกู้ยืมเงิน | มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)* | มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT (ล้านบาท) |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ร้อยละ 0             | 1,367.46                   | 1,507.64                                                  |
| ร้อยละ 5             | 1,367.46                   | 1,509.73                                                  |
| ร้อยละ 10            | 1,367.46                   | 1,511.83                                                  |
| ร้อยละ 15            | 1,367.46                   | 1,513.93                                                  |
| กรณีฐาน (ร้อยละ 20)  | 1,367.46                   | 1,516.02                                                  |

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินไม่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตรากู้ยืมเงินไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตรากู้ยืมเงินจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ระหว่าง 1,507.64 – 1,516.02 ล้านบาท

### 4) สมมติฐานที่ 4 อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด โดยปรับอัตราคิดลดเพิ่มขึ้นและลดลง ร้อยละ 0.5 ถึง ร้อยละ 1

| การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด | มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT (ล้านบาท) |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 1           | 1,188.48                  | 1,271.00                                                  |
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5         | 1,272.35                  | 1,383.15                                                  |
| กรณีฐาน                     | 1,367.46                  | 1,516.02                                                  |
| ลดลงร้อยละ 0.5              | 1,476.17                  | 1,675.84                                                  |
| ลดลงร้อยละ 1                | 1,601.50                  | 1,871.58                                                  |

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราคิดลดจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ระหว่าง 1,271.00 - 1,871.58 ล้านบาท ทั้งนี้ หากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบทำให้อัตราคิดลดสูงขึ้นอีกร้อยละ 1 จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เปรียบเทียบสมมติฐานสำคัญสำหรับการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ก. ประมาณการมูลค่าทรัพย์สิน

|                                                               | Knight Frank                                                                                                                                                                  | Colliers                                                     | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ                                                |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ประเมิน                                                 | 3 พฤษภาคม 2559                                                                                                                                                                | 2 พฤษภาคม 2559                                               | 25 พฤษภาคม 2559                                                         |
| ระยะเวลาประมาณการ                                             | 12 ปี<br>(1 สิงหาคม 2559 –<br>31 กรกฎาคม 2571)                                                                                                                                | 12 ปี 3 เดือน<br>(2 พฤษภาคม 2559 –<br>31 กรกฎาคม 2571)       | 11 ปี 8 เดือน<br>(1 ธันวาคม 2559 –<br>31 กรกฎาคม 2571)                  |
| ราคาประเมิน<br>(ล้านบาท)                                      | 1,150.00                                                                                                                                                                      | 1,195.00                                                     | 1,367.46                                                                |
| ราคาในการเข้าทำรายการ<br>(ล้านบาท)                            | ไม่เกิน 1,362.90                                                                                                                                                              | ไม่เกิน 1,362.90                                             | ไม่เกิน 1,362.90                                                        |
| เปรียบเทียบราคาในการเข้าทำ<br>รายการกับราคาประเมิน            | ต่ำกว่า ร้อยละ 18.52                                                                                                                                                          | ต่ำกว่า ร้อยละ 14.05                                         | สูงกว่า ร้อยละ 0.34                                                     |
| <b>สมมติฐานหลัก</b>                                           |                                                                                                                                                                               |                                                              |                                                                         |
| 1) อัตราการเข้าพัก<br>ห้องพักแบบพูลสวีท                       | ร้อยละ 55 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 75                                                                                                                      | ร้อยละ 55 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 75     | ร้อยละ 42.5 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มร้อยละ 6<br>ต่อปี จนคงที่ที่ร้อยละ 70    |
| ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์                                          | ร้อยละ 55 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 75                                                                                                                      | ร้อยละ 50 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 80     | ร้อยละ 31.8 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มร้อยละ 6<br>ต่อปี จนคงที่ที่ร้อยละ 70    |
| บ้านพักตากอากาศ X29                                           | ร้อยละ 55 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 70                                                                                                                      | ร้อยละ 50 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น<br>จนคงที่ที่ร้อยละ 65     | ร้อยละที่ 45.1 ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มร้อยละ<br>6 ต่อปี จนคงที่ที่ร้อยละ 60 |
| 2) อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย<br>ห้องพักแบบพูลสวีท                 | อัตรา 13,700 บาทต่อคืน ในปีที่ 1<br>ปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปีในปี<br>ที่ 2-7 ร้อยละ 0 ต่อปีในปีที่ 8-9<br>ร้อยละ 8 ในปีที่ 10 ร้อยละ 7 ใน<br>ปีที่ 11 ร้อยละ 4 ในปีที่ 12 | 11,600 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับ<br>เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี | 11,618 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม<br>เฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี            |
| ห้องพักแบบเพนท์เฮาส์                                          |                                                                                                                                                                               | 16,500 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับ<br>เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี | 16,150 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม<br>เฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี            |
| บ้านพักตากอากาศ X29                                           | 62,000 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับ<br>เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี                                                                                                                  | 61,000 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับ<br>เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี | 62,935 บาทต่อคืน ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม<br>เฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี            |
| 3) การปันส่วนค่าใช้จ่ายใน<br>การดำเนินงาน<br>(Allocated cost) | ไม่มี                                                                                                                                                                         | ไม่มี                                                        | มี                                                                      |
| 4) อัตราคิดลด                                                 | ร้อยละ 9.50                                                                                                                                                                   | ร้อยละ 10.00                                                 | ร้อยละ 7.75 โดยที่ปรึกษาทางการเงิน<br>อิสระเลือกใช้ WACC เป็นอัตราคิดลด |

ข. ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT

|                                                                                                                         | Knight Frank                                          | Colliers                                              | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ประเมิน                                                                                                           | 3 พฤษภาคม 2559                                        | 2 พฤษภาคม 2559                                        | 25 พฤษภาคม 2559                                                        |
| ระยะเวลาประมาณการ                                                                                                       | 11 ปี 7 เดือน<br>(1 มกราคม 2560 –<br>31 กรกฎาคม 2571) | 11 ปี 7 เดือน<br>(2 มกราคม 2560 -<br>31 กรกฎาคม 2571) | 11 ปี 8 เดือน<br>(1 ธันวาคม 2559<br>-31 กรกฎาคม 2571)                  |
| ราคาประเมิน<br>(ล้านบาท)                                                                                                | 1,239.00                                              | 1,255.00                                              | 1,516.02                                                               |
| ราคาในการเข้าทำรายการ<br>(ล้านบาท)                                                                                      | ไม่เกิน 1,362.90                                      | ไม่เกิน 1,362.90                                      | ไม่เกิน 1,362.90                                                       |
| เปรียบเทียบราคาในการเข้าทำ<br>รายการกับราคาประเมิน                                                                      | ต่ำกว่า ร้อยละ 10.00                                  | ต่ำกว่า ร้อยละ 8.60                                   | สูงกว่า ร้อยละ 11.24                                                   |
| สมมติฐานหลักตาม โครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT                                                                           |                                                       |                                                       |                                                                        |
| 1) รวมค่าเช่าคงที่ที่ทรัสต์จะ<br>ได้รับ (ล้านบาท)                                                                       | 1,187.70                                              | 1,187.70                                              | 1,205.37                                                               |
| 2) รวมค่าเช่าแปรผันที่ทรัสต์<br>จะได้รับ<br>(ล้านบาท)                                                                   | 16.31                                                 | 6.47                                                  | 5.17                                                                   |
| 3) ค่าใช้จ่ายของทรัสต์<br>ค่าธรรมเนียมทรัสต์<br>ค่าธรรมเนียมการจัดการท<br>รัสต์ และค่าใช้จ่ายที่<br>เกี่ยวข้องกับทรัสต์ | ไม่มี*                                                | ไม่มี*                                                | มี                                                                     |
| 4) ค่าใช้จ่ายในการขาย<br>(ล้านบาท)                                                                                      | 48.70                                                 | -                                                     | -                                                                      |
| 5) ค่าใช้จ่ายในการซื้อ<br>ทรัพย์สิน (ล้านบาท)                                                                           | -                                                     | -                                                     | 26.60                                                                  |
| 6) อัตรา利คลด                                                                                                            | ร้อยละ 9.50                                           | ร้อยละ 10.00                                          | ร้อยละ 7.75 โดยที่ปรึกษาทางการเงิน<br>อิสระเลือกใช้ WACC เป็นอัตรา利คลด |

\* หมายเหตุ เนื่องจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน ซึ่งมูลค่าตลาดตามมาตรฐาน  
วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ เนื่องจากมูลค่าตลาดเป็น  
เพียงความเห็นที่มีพื้นฐานของข้อมูลตลาด มิได้ขึ้นอยู่กับธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงในตลาดแต่อย่างใด

## สรุปการประเมินด้วย วิธีที่ 1 มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระ และวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งจากวิธีการประเมินมูลค่าทั้งหมด สามารถสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ดังตารางดังต่อไปนี้

| มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน<br>(ล้านบาท) | วิธีประเมินมูลค่า<br>ตามบัญชี | วิธีประเมินของผู้ประเมินอิสระ |                                          | วิธีคิดลดกระแสเงินสด |                                          |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
|                                         |                               | มูลค่าทรัพย์สิน               | มูลค่าทรัพย์สินตาม<br>โครงสร้างของทรัสต์ | มูลค่าทรัพย์สิน      | มูลค่าทรัพย์สินตาม<br>โครงสร้างของทรัสต์ |
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 2                  | 492.38                        | 1,150.00 - 1,195.00           | 1,239.00 - 1,255.00                      | 1,209.65             | 1,516.02                                 |
| บ้านพักตากอากาศ X29                     | 72.91                         |                               |                                          | 157.81               |                                          |
| รวมมูลค่ายุติธรรม                       | 565.29                        |                               |                                          | 1,367.46             |                                          |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชี ไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระและวิธีคิดลดกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจาก

วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นวิธีการประเมินทรัพย์สิน โดยวิธีดังกล่าวจะพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นทรัพย์สินดำเนินการอยู่จริงและสามารถสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระเลือกใช้ได้รวมถึงการอ้างอิงจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ข้อมูลผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากโรงแรมศรีพันวา เป็นต้น

วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต โดยประมาณการที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นจากข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสอบถามผู้บริหารโรงแรมและผู้จัดการกองทุน ซึ่งได้สะท้อนถึงแนวโน้มของรายได้และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินงาน ในอนาคต ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตที่มีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเปลี่ยนแปลงด้วย

จากการพิจารณาข้างต้น ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1,150.00 – 1,367.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากพิจารณามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจะสามารถสะท้อนรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SPWREIT ที่แท้จริง พบว่า ราคาทรัพย์สินที่เหมาะสมที่จะเข้าทำรายการอยู่ระหว่าง 1,239.00 – 1,516.02 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเป็น ราคาที่เหมาะสม

## วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าวตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน (Net Present Value: NPV) ทั้งนี้ หากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าเป็นบวก จะแสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุนและสามารถเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT ตลอดอายุของสัญญาเช่าปัจจุบัน เป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน (ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2570) โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย ตามวิธีที่ 1 – การคิดลดกระแสเงินสด และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ SPWREIT (WACC) เป็นอัตราคิดลด

หน่วย: ล้านบาท

| รายละเอียด                                    | ระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด                  | 1,516.02               |
| เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม                 | (1,362.90)             |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน | 153.12                 |

จากการพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SPWREIT โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.75 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่ากับ 153.12 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ของกองทรัสต์ SPWREIT มีความเหมาะสม

**วิธีที่ 3** การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ SPWREIT จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ราคาไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท โดยภายหลังที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนทรัพย์สินจาก CIR จะส่งผลให้สัดส่วนจำนวนยูนิตและจำนวนห้องของโรงแรมเปลี่ยนแปลงดังนี้

| ประเภทห้องพัก       | ก่อนการลงทุน      |                     | โครงการส่วนที่ 2  |                     | หลังการลงทุน      |                     |
|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                     | จำนวน<br>ยูนิตรวม | จำนวน<br>ห้องพักรวม | จำนวน<br>ยูนิตรวม | จำนวน<br>ห้องพักรวม | จำนวน<br>ยูนิตรวม | จำนวน<br>ห้องพักรวม |
| ห้องพักแบบพูลวิลล่า | 38                | 53                  | -                 | -                   | 38                | 53                  |
| ห้องพักแบบพูลสวีท   | 7                 | 7                   | 20                | 20                  | 27                | 27                  |
| ห้องพักแบบเพนเฮาส์  | -                 | -                   | 10                | 10                  | 10                | 10                  |
| บ้านพักตากอากาศ X29 | -                 | -                   | 1                 | 5                   | 1                 | 5                   |
| รวม                 | 45                | 60                  | 31                | 35                  | 76                | 95                  |

ในการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ SPWREIT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับ SPM (ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2586) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการดังกล่าวขึ้นในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ SPWREIT มีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่า

อ้างอิงจากสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตามโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SPWREIT ข้อที่ 8.1 ข้างต้น

2. ดอกเบี้ยรับ

ประมาณการดอกเบี้ยรับใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์และของธนาคารพาณิชย์

3. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT

สมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SPWREIT อ้างอิงจากสมมติฐานดังกล่าวไว้ในข้อที่ 8.2 ข้างต้น

4. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

| ค่าใช้จ่าย                                                 | ค่าธรรมเนียม                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์                   | 100,000 บาท                                                                                             |
| ค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์   | 0.01% ของมูลค่าของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย                                                          |
| ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | ได้รับยกเว้น                                                                                            |
| ค่าธรรมเนียมการโอน                                         | ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย ใดๆ อย่างหนึ่งที่ราคาสูงกว่า แต่ไม่เกิน 100,000 บาท |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม                                            | ได้รับยกเว้น                                                                                            |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ                                            | ได้รับยกเว้น                                                                                            |
| อากรแสตมป์                                                 | ได้รับยกเว้น                                                                                            |

5. ค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SPWREIT ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

6. ดอกเบี้ยจ่าย

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SPWREIT จะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมดังกล่าวจะคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงนามกับ SCB ซึ่งเฉลี่ยไม่เกินอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม (MLR) ซึ่ง ณ ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.275 ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2559

จากข้อมูลและสมมติฐานข้างต้น สามารถประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายลงทุนทั้ง 3 กรณี ได้ดังนี้

|                                                                      | กรณีที่ 1<br>กองทุนรวม SPWPF<br>ไม่เข้าทำรายการแปลง<br>สภาพเป็นกองทรัสต์<br>SPWREIT | กรณีที่ 2<br>กองทุนรวม SPWPF เข้าทำ<br>รายการแปลงสภาพเป็น<br>กองทรัสต์ SPWREIT | กรณีที่ 3<br>กองทุนรวม SPWPF เข้าทำรายการ<br>แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์<br>SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่<br>จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราผลตอบแทนของผู้<br>ถือหุ้นรายลงทุนตลอด<br>ระยะเวลา 11 ปี 8 เดือน | ร้อยละ 11.53                                                                        | ร้อยละ 11.13                                                                   | ร้อยละ 11.70                                                                                                                       |



หากกองทุนรวม SPWPF มีการเข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับร้อยละ 11.70 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่สูงกว่าในกรณีที่กองทุนรวม SPWPF ไม่เข้าทำรายการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT

### 3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของ SCBAM เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ได้กำหนดเงื่อนไขหลักของการทำรายการว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะกระทำได้อีกต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กองทุนรวม SPWPF จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทุนรวม SPWPF

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีการต่างๆ ภายใต้สมมติฐานว่าสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM มีการต่อสัญญาครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) รวมถึงข้อมูล ผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง

วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระและวิธีคิดลดกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากวิธีการประเมินทั้ง 2 วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าว

จากวิธีประเมินทั้ง 2 วิธีจะคำนวณได้ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1,239.00 – 1,516.02 ล้านบาท โดยราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม

วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวตามราคาที่เข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวที่จัดทำขึ้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 153.12 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาทดังกล่าวของกองทรัสต์ SPWREIT มีความเหมาะสม

วิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ SPWREIT จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นมีการเปลี่ยนแปลง โดยพบว่าหากมีการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี

จากการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีต่างๆ ทั้ง 3 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกที่ 1,205.37 ล้านบาท มีความเหมาะสม

## ค. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาทนั้น กองทรัสต์ SPWREIT มีแนวทางจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมสถาบันทางการเงินจำนวนไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท ซึ่งอาจรวมถึงธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) โดยให้ SCBAM เป็นผู้กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

### 1. ลักษณะของรายการ

แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ SPWREIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท จะมาจาก (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Preferential Public Offering) และต่อประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควร (Public Offering) และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB โดยกองทรัสต์ SPWREIT อาจต้องเข้าทำสัญญาการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อันได้แก่ โครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29

#### 1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดของการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ SPWREIT จะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวม (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท โดยอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM (ทรัสต์) คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ SCBAM จะกระทำการกู้ยืมในนามของกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น หากกองทรัสต์ SPWREIT กู้ยืมเงินจาก SCB จะถือว่าเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

หากนำการกู้ยืมเงินดังกล่าวมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ พบว่ามีขนาดเท่ากับร้อยละ 32.35 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม SPWPF ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้อง} = \frac{\text{มูลค่าเงินกู้ยืม} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของทรัสต์}} = \frac{714,600,000 \times 100}{2,208,755,000} = 32.35\%$$

การทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกันสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่มีขนาดของรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น กองทรัสต์ SPWREIT จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องได้รับพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SPWPF โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ดีตาม รายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

## 1.2 วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทรัสต์ SPWREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT เรียบร้อยแล้ว

## 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างๆ อาทิ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย หลักประกัน เป็นต้น ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

หากกองทรัสต์ SPWREIT ตัดสินใจกู้ยืมเงินจาก SCB จะถือว่าการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)

ผู้กู้ / ผู้ว่าจ้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์ กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”)

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน : SCB เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

#### 1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สัญญากู้ยืมเงิน (ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT เข้าทำรายการกับ SCB)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้กู้         | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ผู้กู้            | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| วงเงินกู้         | ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| อัตราดอกเบี้ย     | ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายักษ์ใหญ่ (MLR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| อายุสัญญาเงินกู้  | ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น [5] ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น [5] ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| การชำระคืนเงินต้น | ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทฯ สามารถพิจารณาใช้ไฟแนนซ์เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการพิจารณาใช้ไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว บริษัทฯ จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SPWREIT ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด |
| การชำระดอกเบี้ย   | ชำระรายไตรมาส                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| หลักประกันเงินกู้ | โครงการ โรงแรมศรีพินาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการ โรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

นอกจากนี้ กองทรัสต์ SPWREIT ยังได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่นอีก 1 แห่ง (“ธนาคารที่ 2”) โดยมีวงเงินกู้ไม่เกิน 400 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR

ถึงแม้ว่า ธนาคารที่ 2 จะได้เสนอดอกเบี้ยในอัตราไม่เกิน MLR ซึ่งอาจจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของ SCB เล็กน้อย อย่างไรก็ตาม วงเงินดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทางกองทรัสต์ SPWREIT จึงอาจทำการเจรจากับธนาคารที่ 2 เพื่อเพิ่มวงเงิน โดยหากไม่สามารถเพิ่มวงเงินได้ กองทรัสต์ SPWREIT จึงจะเลือกที่จะกู้ยืมเงินจาก SCB

ทั้งนี้ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้รับจาก SCB และธนาคารที่ 2 เป็นเพียงเงื่อนไขเบื้องต้น ซึ่งอาจจะเปลี่ยนแปลงตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของ SCB และธนาคารที่ 2 นั้น

## 2. ความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้อง โง่งกัน

### 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ SPWREIT ในการระดมทุนคือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้ลงทุนหรือมีไว้หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท โดยจัดสรรแหล่งเงินทุนจาก (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน (Preferential Public Offering) และต่อประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควร (Public Offering) และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB โดยจะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวม (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท

### 2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่งกันกับทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่งกันกับทรัสต์:

#### 1) การเจรจาข้อตกลงเข้าทำรายการเป็นไปอย่างราบรื่น

เนื่องจากทรัสต์จะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ SPWREIT ทำให้การเจรจาเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ย่อมเป็นไปอย่างราบรื่น และส่งผลให้เกิดผลประโยชน์กับทั้งสองฝ่าย

#### 2) มีวงเงินการกู้ยืมที่เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับวงเงินกู้จาก SCB ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวม (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SPWREIT สามารถมีโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ที่มีความยืดหยุ่นภายหลังที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่งกันกับทรัสต์:

#### 1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่งกันกับทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โง่งกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ SPWREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเรื่องของข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ อาจมีข้อสงสัยว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งมีหน่วยงานทั้งการปล่อยกู้และการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอาจไม่เจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อาจเสนอเงื่อนไขที่ไม่ดีกว่าเมื่อเทียบกับในกรณีที่ไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่จะได้รับของผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ SPWREIT โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SPWREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบทาน โดยบริษัท และคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

## 2.3 ความเสี่ยงต่อการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

SCBAM ในฐานะที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่ควบคุมดูแลตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ กู้ยืมเงินเพื่อกองทรัสต์ SPWREIT ก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT และดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ SPWREIT ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในขณะเดียวกัน SCBAM เป็นบริษัทย่อยของ SCB ที่ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT กู้ยืมเงินจาก SCB เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ หากมีประเด็นขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และเจ้าหนี้ในอนาคต SCBAM จะอยู่ในสถานะที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ SCB

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ SCB ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยข้อมูลในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องให้มีความโปร่งใสในการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ กองทรัสต์ SPWREIT จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้นในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ไม่ได้

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของ SCBAM เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ได้กำหนดเงื่อนไขหลักของการทำ รายการว่า หากกองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกันสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุน รวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยกองทุนรวม SPWPF จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นลงทุนจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนน เสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่อ้างถึงประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สร. 27/2557 เรื่องหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ กองทุนรวม SPWPF



4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โงกันกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกันสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยอาจเป็นการเข้าทำรายการกับ SCB ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล หากเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน รวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบและความเสี่ยงใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น อ้างอิงจากสมมติฐานเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่คาดว่าจะได้รับจาก SCB พบว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ SPWREIT ได้รับเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SPWREIT มากกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกับสถาบันทางการเงินนั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

## สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวามีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายละคน เมื่อพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อที่จะลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หลังจากที่กองทุนรวม SPWPF ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วเท่านั้น

แม้ว่าในการแปลงสภาพครั้งนี้จะมีผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหุ้นรายละคน แต่ในระยะยาวจะเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ SPWREIT ในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นต่อการลงทุนและเพิ่มพูนในการกู้ยืมเงิน และยังทำให้กองทรัสต์ SPWREIT บรรลุวัตถุประสงค์ต่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วย โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ บ้านพักตากอากาศ X29

สำหรับการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SPWREIT กอปรกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในพื้นที่เดียวกันกับโครงการโรงแรมศรีพันวา สามารถรองรับการขยายตัวลูกค้าจากโครงการโรงแรมศรีพันวาและขยายกลุ่มเป้าหมายลูกค้าได้กว้างขึ้นและยังช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ได้ในอนาคต และช่วยลดค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของกองทรัสต์ SPWREIT ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการกับ CIR ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในฐานะ 1) ผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT 2) ผู้ถือหุ้นรายละคน 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPM ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT และการเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ SPM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม เนื่องจาก CIR มีความชำนาญและประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท ทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง กองทรัสต์ SPWREIT (กองทุนรวม SPWPF ก่อนการแปลงสภาพ) ยังเคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับ SPM ในการลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โดยให้ SPM เป็นผู้เช่า ทำให้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อนและทำให้การประสานงานในด้านต่างๆ เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการทำทดสอบทานน้อยลง ตลอดจนร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการยังมีเงื่อนไขที่เป็นผลดีต่อกองทรัสต์ SPWREIT ได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SPWREIT ตกลงจะลงนามกับ CIR โดย CIR ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และ

ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อขาย ตลอดจนสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง CIR และกองทรัสต์ SPWREIT ที่ CIR ยังตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ SPM โดยเฉพาะการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ในกรณีที่ SPM ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยวิธีการต่างๆ ภายใต้สมมติฐานว่าสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM มีการต่อสัญญาครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) รวมถึงข้อมูล ผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทุนรวม SPWPF และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง

#### วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสดของผู้ประเมินอิสระและวิธีคิดลดกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากวิธีการประเมินทั้ง 2 วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าว

จากวิธีประเมินทั้ง 2 วิธีจะคำนวณได้ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1,239.00 – 1,516.02 ล้านบาท โดยราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

#### วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวตามราคาที่เข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวที่จัดทำขึ้นโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 153.12 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาทดังกล่าวของกองทรัสต์ SPWREIT มีความเหมาะสม

#### วิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ SPWREIT จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นมีการเปลี่ยนแปลง โดยพบว่าหากมีการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้อัตรากำไรต่อหน่วยของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี

จากการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีต่างๆ ทั้ง 3 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1 การพิจารณามูลค่าสิทธิธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีที่ 3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับตลอดระยะเวลาในการเช่าช่วงแรกๆ 1,205.37 ล้านบาท มีความเหมาะสม

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,362.90 ล้านบาทนั้น กองทรัสต์ SPWREIT มีแนวทางจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวม (หลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เสร็จสิ้น) หรือไม่เกินประมาณ 714.60 ล้านบาท ซึ่งอาจรวมถึง SCB โดยให้ SCBAM เป็นผู้กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับ ทรัสต์ดังกล่าว และมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล หากเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน รวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบและความเสี่ยงใกล้เคียงกันในตลาดการเงินที่ใกล้เคียงกัน

เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น อ้างอิงจากสมมติฐานเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่คาดว่าจะได้รับจาก SCB พบว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนหากกองทรัสต์ SPWREIT และ SPM (ผู้เช่า) มีการต่อสัญญาเช่าครบทั้ง 3 คราวในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (11 ปี 8 เดือน) สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 11.53 ต่อปีเป็นร้อยละ 11.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ SPWREIT ได้รับเงื่อนไขจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SPWREIT มากกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกับสถาบันการเงินนั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในครั้งนี้ อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานวิชาชีพประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทาง

บริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และกองทุนรวม SPWPF ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ กองทุนรวม SPWPF และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯและกองทุนรวม SPWPF นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยกองทุนรวม SPWPF ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ

  
(นายณรรย ดันติวิрманนท์)

หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

## เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

### 1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทุนรวม SPWPF มีเงินทุนจดทะเบียนและได้รับเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นแล้วทั้งจำนวนคิดเป็น 2,001.83 ล้านบาท (200,183,000 หน่วย หน่วยละ 10.00 บาท) โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2556 เป็นต้นไป

กองทุนรวม SPWPF เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม SPWPF จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขออนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่กองทุนรวม SPWPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ กองทุนรวม SPWPF ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกในโครงการโรงแรมศรีพันวา เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,981.62 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์งานระบบต่างๆ ของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวา

## 2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

กองทุนรวม SPWPF มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังต่อไปนี้

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                              | จำนวนหุ้น (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|-------|------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| 1     | สำนักงานประกันสังคม                            | 42,095,400       | 21.03                      |
| 2     | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด              | 40,813,300       | 20.39                      |
| 3     | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  | 20,018,300       | 10.00                      |
| 4     | นางสาว ชลียา ภาณุพงศ์                          | 2,418,100        | 1.21                       |
| 5     | กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส คิวเคน ฟินด์ | 2,027,900        | 1.01                       |
| 6     | นาย สุทธิชัย สินธวานุจิต                       | 1,040,600        | 0.52                       |
| 7     | นาง เจดิย์ ชลสรานนท์                           | 1,000,000        | 0.50                       |
| 8     | นาง ใจรัก สนิทวงศ์ ณ อยุธยา                    | 1,000,000        | 0.50                       |
| 9     | นาง วิไลวรรณ ภัตรอมรวงศ์                       | 1,000,000        | 0.50                       |
| 10    | นาง สุรางค์ สุทธิจิตรานนท์                     | 1,000,000        | 0.50                       |
| 11    | ผู้ถือหุ้นรายย่อย                              | 87,769,400       | 43.84                      |
| รวม   |                                                | 200,183,000      | 100.00                     |

ที่มา: ข้อมูล ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่าสุด) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. โครงสร้างการจัดการ

#### บริษัทจัดการ

ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  
ที่อยู่ ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า  
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
เลขทะเบียนบริษัท 0105535048198  
โทรศัพท์ 0-2949-1500  
โทรสาร 0-2949-1501  
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <http://www.scbam.com>

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

| ลำดับ | รายชื่อกรรมการ             | ตำแหน่ง                   |
|-------|----------------------------|---------------------------|
| 1     | นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์   | ประธานกรรมการบริหาร       |
| 2     | นายสมิทธิ์ พนมยงค์         | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |
| 3     | นางสาวเฮเลน นอร์รัห์ ไรอัน | กรรมการ                   |
| 4     | นายชลิตติ เนื่องจางค์      | กรรมการ                   |
| 5     | นางสาวลลิตภัทร ธรณวิกรัย   | กรรมการ                   |
| 6     | นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์   | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 7     | นางสาวศรัณยา เวชากุล       | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |



รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

| ลำดับ | รายชื่อผู้บริหาร             | ตำแหน่ง                                                                    |
|-------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1     | นายสมิทธิ์ พนมยงค์           | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                                                    |
| 2     | นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย     | กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน                         |
| 3     | นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนต่างประเทศและกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การลงทุน |
| 4     | นางสาวจารุภัทร ทองลงยา       | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนตราสารทุน                             |
| 5     | นางสาวพินแก้ว ทรายแก้ว       | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ                    |
| 6     | นางปิ่นสุดา ภูวิภาดารรรณ     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน                              |
| 7     | นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม        | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน          |
| 8     | นางสาววิภา ลพานุกรม          | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน                          |
| 9     | นางสาวอมรมาลย์ อัมพรพิสิษฐ์  | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย                                 |
| 10    | นางสาวสมใจ โรจน์เลิศจรรยา    | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน                            |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

- 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์
- 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม <sup>/1</sup>
- 3) นางสาวพิจิตรา ไตรรัตน์ชาดา
- 4) นางสาวอรอนงค์ ชัยรง

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้ากลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งมีได้เป็นผู้จัดการกองทุนรวม SPWPF โดยตรง

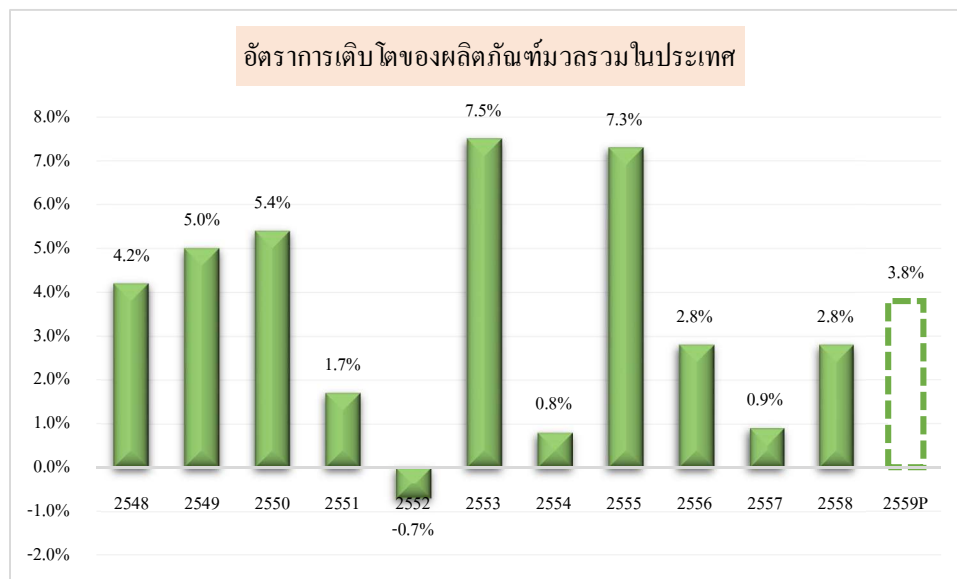
ที่มา: เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <http://www.scbam.com>

#### 4. ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

##### 4.1 ภาวะเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.8 เปรียบเทียบกับปี 2557 ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.8 เท่านั้น ในด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนภาครัฐ การใช้จ่ายภาครัฐเรือนและภาครัฐ และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงและเป็นข้อจำกัดสำหรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในด้านการผลิต สาขาก่อสร้างขยายตัวสูง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาบริการอื่นๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดี สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวต่อเนื่อง แต่สาขาเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้ง

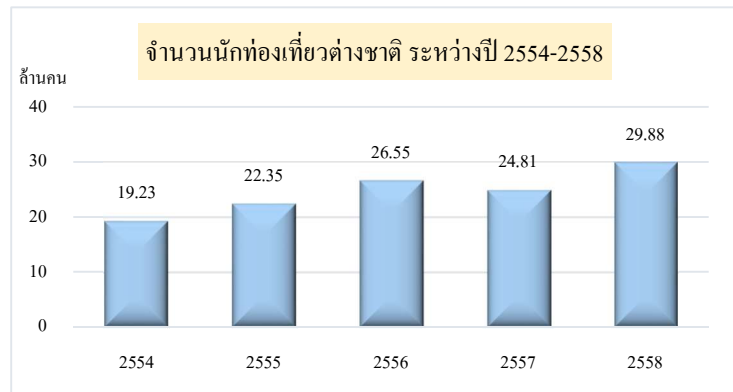
แนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2559 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.8 – 3.8 เติบโตขึ้นจากในปี 2558 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเร่งขึ้นของเม็ดเงินการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ (2) แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่รัฐบาลประกาศเพิ่มเติมในช่วงเดือนกันยายน 2558 – มกราคม 2559 (3) แนวโน้มการอ่อนค่าของเงินบาท ซึ่งจะช่วยให้มูลค่าการส่งออกในรูปเงินบาทมีการขยายตัวและส่งผลให้รายรับและสภาพคล่องของผู้ประกอบการดีขึ้น (4) ราคาน้ำมันที่คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และ (5) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 4.9 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.1) – 0.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 8.2 ของ GDP



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4.2 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

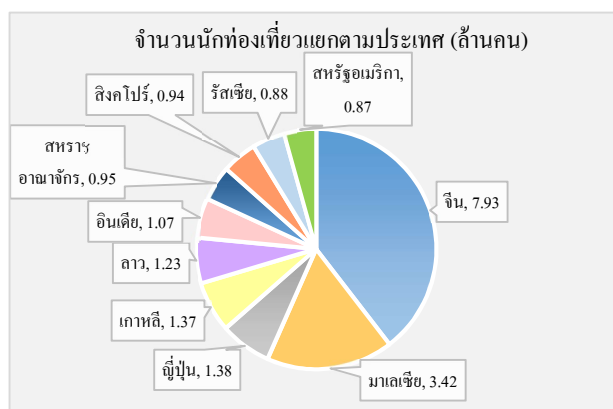
อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2558 มีจำนวนนักท่องเที่ยวฟื้นตัวจากปีก่อนหน้าและขยายตัวในอัตราที่ค่อนข้างสูง โดยในปี 2558 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางมาประเทศไทยจำนวน 29,881,091 คน ขยายตัวร้อยละ 20.4 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้าที่หดตัวร้อยละ 6.5 จากสถานการณ์ภายในประเทศและการหดตัวของนักท่องเที่ยว



รัสเซียจากภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ดีตาม ผลจากสถานการณ์ภายในประเทศที่สงบ ประกอบกับการเปิดตัวโครงการท่องเที่ยววิถีไทย และการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำได้ช่วยกระตุ้นให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยฟื้นตัวได้ในเวลาสั้น และเติบโตในอัตราที่สูง แม้ว่าในปีที่ผ่านมา ภาคการท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่สำคัญ เช่น เหตุแผ่นดินไหวที่เนปาล การระบาดของไวรัสเมอร์สในเกาหลี เหตุระเบิดบริเวณแยกราชประสงค์และการก่อเหตุร้ายในปารีส ซึ่งมีผลทำให้การท่องเที่ยวบางช่วงสะดุด แต่ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั้งปียังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

การฟื้นตัวจากสถานการณ์ในปี 2557 เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2558 เติบโตในอัตราที่สูง โดยเฉพาะการขยายตัวกว่าร้อยละ 71 ของนักท่องเที่ยวจีน ที่มีอิทธิพลต่อขนาดและทิศทางการเติบโตของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตลอดทั้งปีที่ผ่านมา ในขณะที่นักท่องเที่ยวภูมิภาคอเมริกาเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวเกือบทุกประเทศ โดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นตลาดหลักที่ขยายตัวถึงร้อยละ 13 นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียใต้ยังเป็นอีกกลุ่มหนึ่งที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวทั้งตลาดหลักและตลาดรอง ในขณะที่นักท่องเที่ยวภูมิภาคยุโรป หดตัวกว่าร้อยละ 8.7 จากการลดลงถึงร้อยละ 44 ของนักท่องเที่ยวรัสเซียที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งมีผลทำให้สัดส่วนนักท่องเที่ยวรัสเซียลดลงจากร้อยละ 6 ในปีก่อนหน้าเหลือเพียงประมาณร้อยละ 3 ในปีนี้ นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวภูมิภาคอื่น เช่น ตะวันออกกลาง โอเชียเนีย และแอฟริกา เติบโตเพียงเล็กน้อยจากหลายปัจจัย เช่น การปรับฐานนักท่องเที่ยวจากปีก่อนหน้า ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ และราคาที่ต่ำกว่าของแหล่งท่องเที่ยวในประเทศ

สำหรับรายได้จากการท่องเที่ยวในรอบปีที่ผ่านมา พบว่ามีมูลค่า 1.45 ล้านล้านบาท เป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากที่สุด 0.76 ล้านล้านบาท รองลงมาได้แก่ ภูมิภาคยุโรป อเมริกา โอเชียเนีย เอเชียใต้ ตะวันออกกลาง และแอฟริกา ตามลำดับ และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาพบว่ารายได้ขยายตัวร้อยละ 23.4 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกภูมิภาค ยกเว้นยุโรปที่รายได้หดตัวตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวรัสเซีย

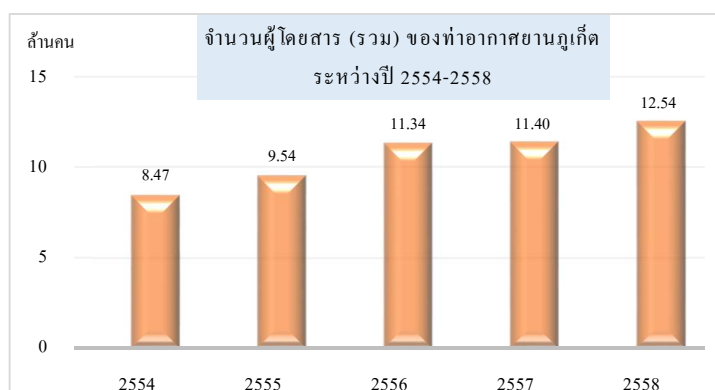


แนวโน้มการท่องเที่ยวไทยปี 2559 คาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องจากปลายปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของนักท่องเที่ยวในเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะยุโรปที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่นักท่องเที่ยวตลาดหลัก คือ จีน จะยังคงเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าในปี 2559 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจะขยายตัว ประมาณร้อยละ 10 – 12

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

#### 4.3 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ต เป็นอีกหนึ่งสถานที่ท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาตินิยมเดินทางมา เนื่องจากความโดดเด่นของแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล อีกทั้งศิลปะและวัฒนธรรมตลอดจนงานเทศกาลประเพณีประจำปี และความสะดวกในการคมนาคม จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาจังหวัดภูเก็ตเป็นจำนวนมาก



เมื่อเปรียบเทียบสภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในปี 2557 และปี 2558 พบว่าการขยายตัวอย่างมาก ทั้งจากนักท่องเที่ยวจีนที่บินตรงและใช้บริการสายการบินต้นทุนต่ำจากท่าอากาศยานดอนเมือง โดยท่าอากาศยานภูเก็ตมีสายการบินให้บริการแบบประจำรวม 44 สายการบิน มีจำนวนเที่ยวบินขึ้น-ลงรวมประมาณ 82,000 เที่ยวบิน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1) เป็น

เที่ยวบินระหว่างประเทศจำนวน 43,316 เที่ยวบิน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3) จากทั้งเที่ยวบินแบบประจำและเที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำ และเที่ยวบินภายในประเทศจำนวน 38,684 เที่ยวบิน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4) ให้บริการผู้โดยสารรวมทั้งสิ้น 12,538,042 คน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2) ประกอบด้วยผู้โดยสารระหว่างประเทศจำนวน 6,848,457 คน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3) และผู้โดยสารภายในประเทศจำนวน 5,689,585 คน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3)

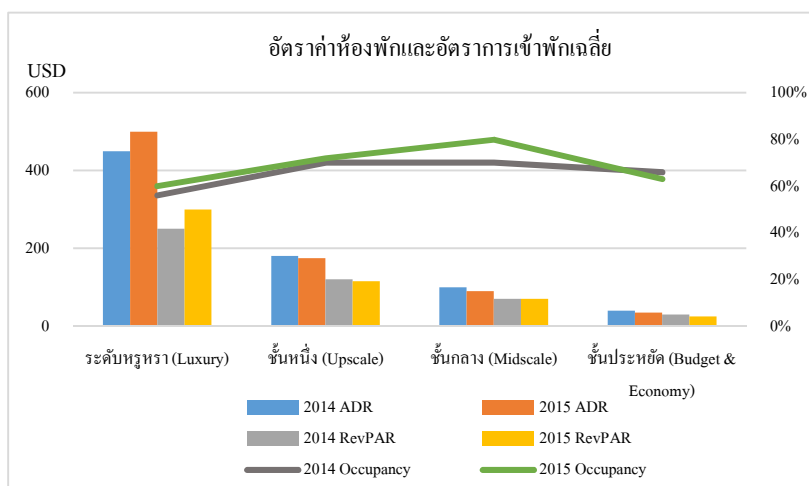
จากการเพิ่มขึ้นของผู้โดยสารที่ให้บริการในสนามบินนานาชาติภูเก็ต ท่าอากาศยานภูเก็ตจึงมีโครงการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 12.5 ล้านคนต่อปี (แบ่งเป็นผู้โดยสารระหว่างประเทศ 5 ล้านคนต่อปี และผู้โดยสารภายในประเทศ 7.5 ล้านคนต่อปี) รองรับผู้โดยสารและปริมาณการจราจรทางอากาศได้ถึงปี 2561 มีประมาณการเงินลงทุน 5,791.12 ล้านบาท (วงเงินดังกล่าวเป็นวงเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี รวมสำรองราคาปริมาณงานเปลี่ยนแปลงร้อยละ 10 และภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7) ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560

ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยาน จำกัด (มหาชน)

#### 4.4 อุตสาหกรรมโรงแรมในภูเก็ต

ตลาดธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยตลอดทั้งปี 2559 จะมีโรงแรมใหม่สร้างเสร็จคิดเป็นจำนวนห้องพักเพิ่มอีก 1,778 ห้อง ในขณะเดียวกันยังคาดว่า ความต้องการใช้บริการห้องพักจะขยายตัวตามได้ทัน ทำให้ตลาดยังคงมีแนวโน้มที่ดี ซึ่งปัจจุบันโรงแรมและรีสอร์ทในภูเก็ตมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้นประมาณ 49,645 ห้อง

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของ  
โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2558  
ลดลงจากปี 2557 ยกเว้น โรงแรม  
ระดับหรูที่มีอัตราค่าห้องพัก  
เพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2558 อัตราค่า  
ห้องพักของโรงแรมระดับหรู  
อยู่ที่ประมาณ 500 เหรียญดอลลาร์  
สหรัฐ นอกจากนี้ ในปี 2558  
โรงแรมและรีสอร์ทในจังหวัดภูเก็ต  
มีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยว



สูงขึ้นจากปี 2557 โดยโรงแรมชั้นกลางเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ในขณะที่  
ที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูและโรงแรมชั้นหนึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 และร้อยละ 72 ตามลำดับ

ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

ในขณะที่สถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง รวมถึงเหตุการณ์ร้าย ณ ย่านราชประสงค์ที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2557  
และ 2558 ที่ผ่านมา ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของภูเก็ตมากเท่ากับที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ ปัจจัยหนึ่งที่ช่วย  
ให้ภูเก็ตรอดพ้นจากวิกฤตการณ์ดังกล่าว คือการที่เหตุการณ์ความวุ่นวายที่จำกัดตัวอยู่เฉพาะในกรุงเทพฯ อีกทั้งการมีสนามบินที่  
สามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวและการมีเที่ยวบินตรงสู่ภูเก็ตทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ช่วยให้นักท่องเที่ยว  
ต่างชาติสามารถบินตรงถึงภูเก็ตได้โดยไม่ต้องแวะพักที่กรุงเทพฯ ซึ่งมีภาพของการเป็นศูนย์กลางของสถานการณ์  
ความวุ่นวาย

ทั้งนี้ ในปี 2559 ภาคธุรกิจท่องเที่ยวของภูเก็ตมีแนวโน้มขยายตัว จากการสถานการณ์ทางการเมืองที่สงบมากขึ้น  
ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติกลับเข้ามาเที่ยวในเมืองท่องเที่ยวหลักของไทยรวมถึงภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น แม้ชาว  
รัสเซียซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทยจะยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง จากการอ่อนค่าลงของสกุลเงินรูเบิล

ที่มา: รายงานจากบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์แอสแอล (โจนส์ แลง ลาซาลล์)

#### 4.5 คู่แข่งในอุตสาหกรรม

ปัจจุบันจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้ประกอบการ โรงแรมที่มีใบอนุญาตจำนวน 76 ราย ด้วยจำนวนห้องพักทั้งหมด  
49,645 ห้อง โดยระหว่างปี 2559 ถึง 2562 จะมีผู้ประกอบการที่มีโครงการสร้างโรงแรมใหม่เพิ่มขึ้นถึง 30 โครงการ ด้วย  
จำนวนห้องพัก 5,216 ห้อง ซึ่งมีสถานที่ตั้งหลักอยู่ที่หาดฉลอง ตัวเมืองภูเก็ต หาดกมลา และหาดบางเทา

ที่มา: รายงานจากบริษัท Hotelworks

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบสอบทานฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

1. งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 และ 31 มีนาคม 2559

(หน่วย : พันบาท)

| รายการ                                                                                                                                                                       | 31 ธ.ค. 57       | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | 31 ธ.ค. 58       | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | เปลี่ยนแปลง   |              | 31 มี.ค. 59      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------|--------------|------------------|
|                                                                                                                                                                              |                  |                           |                  |                           | จำนวน         | ร้อยละ       |                  |
| <b>สินทรัพย์</b>                                                                                                                                                             |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม<br>(ราคาทุน 31 มีนาคม 2559: 1,982 ล้านบาท,<br>ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: 1,982 ล้านบาท,<br>ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 1,982 ล้านบาท) | 2,048,772        | 95.3                      | 2,136,000        | 96.5                      | 87,228        | 4.1          | 2,149,000        |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม<br>(ราคาทุน 31 มีนาคม 2559: 2 ล้านบาท,<br>ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: 4 ล้านบาท,<br>ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 15 ล้านบาท)                 | 15,367           | 0.7                       | 4,032            | 0.2                       | (11,335)      | (281.1)      | 2,049            |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                                                                                                                                                       | 2,568            | 0.1                       | 15,720           | 0.7                       | 13,152        | 83.7         | 17,502           |
| ค่าเช่าค้างรับ                                                                                                                                                               | 23,228           | 1.1                       | -                | 0.0                       | (23,228)      | N/A          | -                |
| <b>ลูกหนี้</b>                                                                                                                                                               |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| จากการให้เช่า                                                                                                                                                                | 42,280           | 2.0                       | 42,280           | 1.9                       | -             | -            | 25,670           |
| จากดอกเบี้ย                                                                                                                                                                  | 4                | 0.0                       | 5                | 0.0                       | 1             | 15.5         | 22               |
| ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า                                                                                                                                     | 17,432           | 0.8                       | 16,150           | 0.7                       | (1,282)       | (7.9)        | 15,831           |
| สินทรัพย์อื่น                                                                                                                                                                | 53               | 0.0                       | 53               | 0.0                       | 0             | 0.3          | 26               |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                                                                                                                          | <b>2,149,704</b> | <b>100.0</b>              | <b>2,214,240</b> | <b>100.0</b>              | <b>64,536</b> | <b>2.9</b>   | <b>2,210,100</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                                                                                                                                               |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                                                                                                                           | 1,267            | 0.1                       | 1,242            | 0.1                       | (26)          | (2.1)        | 1,345            |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                                                                                                                            | <b>1,267</b>     | <b>0.1</b>                | <b>1,242</b>     | <b>0.1</b>                | <b>(26)</b>   | <b>(2.1)</b> | <b>1,345</b>     |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                                                                                                                        |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| ทุนจดทะเบียน                                                                                                                                                                 |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วย<br>ละ 10 บาท                                                                                                                        | 2,001,830        | 93.1                      | 2,001,830        | 90.4                      | -             | -            | 2,001,830        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน                                                                                                                                          |                  |                           |                  |                           |               |              |                  |
| หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วย<br>ละ 10 บาท                                                                                                                        | 2,001,830        | 93.1                      | 2,001,830        | 90.4                      | -             | -            | 2,001,830        |
| กำไรสะสม                                                                                                                                                                     | 146,607          | 6.8                       | 211,168          | 9.5                       | 64,562        | 30.6         | 211,168          |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                                                                                                                        | <b>2,148,437</b> | <b>99.9</b>               | <b>2,212,998</b> | <b>99.9</b>               | <b>64,562</b> | <b>2.9</b>   | <b>2,208,755</b> |

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

(หน่วย : พันบาท)

| รายการ                                                             | 31 ธ.ค. 57 | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | 31 ธ.ค. 58 | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | 31 มี.ค. 59 | ร้อยละต่อ<br>รายได้ |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|---------------------|
| รายได้จากการลงทุน                                                  |            |                     |            |                     |             |                     |
| รายได้ค่าเช่า                                                      | 174,902    | 99.8                | 174,902    | 99.9                | 43,127      | 99.9                |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                     | 376        | 0.2                 | 223        | 0.1                 | 32          | 0.1                 |
| รายได้อื่น                                                         | 18         | 0.0                 | -          | -                   | -           | -                   |
| รวมรายได้                                                          | 175,297    | 100.0               | 175,125    | 100.0               | 43,159      | 100.0               |
| ค่าใช้จ่าย                                                         |            |                     |            |                     |             |                     |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                              | 7,813      | 4.5                 | 8,150      | 4.7                 | 2,061       | 4.8                 |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                      | 625        | 0.4                 | 652        | 0.4                 | 165         | 0.4                 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                             | 731        | 0.4                 | 699        | 0.4                 | 177         | 0.4                 |
| ค่าสอบบัญชี                                                        | 335        | 0.2                 | 350        | 0.2                 | 90          | 0.2                 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                                       | 2,444      | 1.4                 | 2,109      | 1.2                 | 527         | 1.2                 |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                      | 11,949     | 6.8                 | 11,960     | 6.8                 | 3,020       | 7.0                 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                             | 163,348    | 93.2                | 163,166    | 93.2                | 40,139      | 93.0                |
| รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน                                        |            |                     |            |                     |             |                     |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์                 | 55         | 0.0                 | 61         | 0.0                 | 23          | 0.1                 |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (16)       | (0.0)               | 4          | 0.0                 | (6)         | (0.0)               |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์      | 50,772     | 29.0                | 40,098     | 23.0                | 12,153      | 28.2                |
| รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน      | 50,811     | 29.0                | 40,163     | 23.0                | 12,170      | 28.2                |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                        | 214,160    | 122.2               | 203,328    | 116.1               | 52,309      | 121.2               |

3. งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : พันบาท)

| รายการ                                                                                                            | 31 ธ.ค. 57 | 31 ธ.ค. 58 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน                                                                                    |            |            |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                                                       | 214,160    | 203,328    |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น<br>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน: |            |            |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                      | (131,700)  | (66,700)   |
| การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                       | 128,400    | 78,100     |
| ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น                                                                                           | (23,228)   | (23,902)   |
| การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                                                                          | 35         | (1)        |
| การลดลงในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์                                                           | 1,284      | 1,282      |
| การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น                                                                               | 275        | (0)        |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                                          | 231        | (26)       |
| การลดลงในหนี้สินอื่น                                                                                              | (675)      | -          |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                | (55)       | (61)       |
| รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                | 16         | (4)        |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                     | (50,772)   | (40,098)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน                                                                               | 137,969    | 151,919    |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน                                                                                    |            |            |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย                                                                          | (153,020)  | (138,767)  |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน                                                                                | (153,020)  | (138,767)  |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ                                                                      | (15,051)   | 13,152     |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี                                                                                       | 17,618     | 2,568      |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี                                                                                      | 2,568      | 15,720     |

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึง 31 ธันวาคม 2556 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2558

| อัตราส่วนทางการเงิน                                                                      | 30 ก.ค. 56 -<br>31 ธ.ค. 56 | 31 ธ.ค. 57    | 31 ธ.ค. 58    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)                                                     | 2,087,296,827              | 2,148,436,537 | 2,212,998,128 |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)          | 0.24                       | 0.57          | 0.55          |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ) | 3.61                       | 8.42          | 8.06          |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด                 |                            |               |               |
| ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*                                  | 96.69                      | -             | -             |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)                                         | 2,046,356,937              | 2,082,400,973 | 2,172,319,927 |

หมายเหตุ : \* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด



การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม SPWPF สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 1. ฐานะทางการเงิน

### 1.1. สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนรวม SPWPF มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,214.24 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมศรีพันวาจำนวน 2,136 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.5 ของสินทรัพย์รวม นอกจากนี้กองทุนรวม SPWPF มีรายการเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจำนวน 13.15 ล้านบาทจากปี 2557 ในขณะที่ค่าเช่าค้างรับลดลงจากปี 2557 ทั้งจำนวน 23.23 ล้านบาท

### 1.2. หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนรวม SPWPF มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.24 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายทั้งจำนวน โดยลดลงจากปี 2557 เพียงเล็กน้อยจำนวน 25,514 บาท

### 1.3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนรวม SPWPF มีสินทรัพย์สุทธิรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,213.00 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001.83 ล้านบาท ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 2,001.83 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 211.17 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 64.56 ล้านบาท

## 2. ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนรวม SPWPF มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 163.17 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 175.13 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 11.96 ล้านบาท

รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าจำนวน 174.90 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.22 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวน 8.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.1 ของค่าใช้จ่ายรวม (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 2.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.6 ของค่าใช้จ่ายรวม (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 0.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.8 ของค่าใช้จ่ายรวม (4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จำนวน 0.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของค่าใช้จ่ายรวม และ (5) ค่าสอบบัญชี จำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.9 ของค่าใช้จ่ายรวม

## เอกสารแนบ 2: ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนรวม SPWPF

### 1. อัตราเข้าพักเฉลี่ยโครงการ โรงแรมศรีพนา

#### 1.1 ห้องพักประเภทพูลวิลล่า

| รายการ                              | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-------------------------------------|---------|---------|-------------------|
| จำนวนห้องพักประเภทพูลวิลล่า (ยูนิต) | 38      | 38      | 38                |
| จำนวนห้องพัก (ยูนิต)                | 13,870  | 13,870  | 3,458             |
| จำนวนห้องพักที่มีการเข้าพัก (ยูนิต) | 7,907   | 7,903   | 1,958             |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)      | 57.0%   | 57.0%   | 56.6%             |

#### 1.2 ห้องพักประเภทพูลสวีท

| รายการ                              | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-------------------------------------|---------|---------|-------------------|
| จำนวนห้องพักประเภทพูลสวีท (ยูนิต)   | 7       | 7       | 7                 |
| จำนวนห้องพัก (ยูนิต)                | 2,555   | 2,555   | 637               |
| จำนวนห้องพักที่มีการเข้าพัก (ยูนิต) | 1,948   | 1,958   | 477               |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)      | 76.2%   | 76.6%   | 74.9%             |

### 2. ราคาห้องพักเฉลี่ยโครงการ โรงแรมศรีพนา

#### 2.1 ห้องพักประเภทพูลวิลล่า

| รายการ                              | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-------------------------------------|---------|---------|-------------------|
| จำนวนห้องพักประเภทพูลวิลล่า (ยูนิต) | 38      | 38      | 38                |
| ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)       | 22,644  | 23,096  | 27,943            |

#### 2.2 ห้องพักประเภทพูลสวีท

| รายการ                            | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 (3 เดือน) |
|-----------------------------------|---------|---------|-------------------|
| จำนวนห้องพักประเภทพูลสวีท (ยูนิต) | 7       | 7       | 7                 |
| ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)     | 12,349  | 12,716  | 15,733            |

### เอกสารแนบ 3: บริษัทจดทะเบียนและกองทุนรวมที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม

| ลำดับ | บริษัท/กองทุนรวม                                             | ชื่อย่อ<br>หลักทรัพย์ | ประเภท          |
|-------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 1     | บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)                            | ASIA                  | บริษัทจดทะเบียน |
| 2     | บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)                     | CENTEL                | บริษัทจดทะเบียน |
| 3     | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ | CTARAF                | กองทุนรวม       |
| 4     | บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)                               | DTC                   | บริษัทจดทะเบียน |
| 5     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี             | DTCPPF                | กองทุนรวม       |
| 6     | บริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)                       | ERW                   | บริษัทจดทะเบียน |
| 7     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัน โฮเทล โกรท                   | ERWPF                 | กองทุนรวม       |
| 8     | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) | GRAND                 | บริษัทจดทะเบียน |
| 9     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์    | LHPF                  | กองทุนรวม       |
| 10    | บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)             | LRH                   | บริษัทจดทะเบียน |
| 11    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี                           | LUXF                  | กองทุนรวม       |
| 12    | บริษัท แมนดารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)                          | MANRIN                | บริษัทจดทะเบียน |
| 13    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าดอง เฮอริเทจ            | M-PAT                 | กองทุนรวม       |
| 14    | บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน)                              | OHTL                  | บริษัทจดทะเบียน |
| 15    | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี    | QHOP                  | กองทุนรวม       |
| 16    | บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)           | ROH                   | บริษัทจดทะเบียน |
| 17    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี                            | SBPF                  | กองทุนรวม       |
| 18    | บริษัท แซงกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)                        | SHANG                 | บริษัทจดทะเบียน |
| 19    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา                         | SPWPF                 | กองทุนรวม       |
| 20    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์   | THIF                  | กองทุนรวม       |
| 21    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทยแลนด์ โฮสพิทาลิตี้               | TLHPF                 | กองทุนรวม       |

หมายเหตุ: มีได้รวมทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ที่เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 22

ธันวาคม 2558

## เอกสารแนบ 4: รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

### 1. งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : บาท)

| รายการ                                                     | 31 ธ.ค. 57         | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | 31 ธ.ค. 58         | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | เปลี่ยนแปลง       |             |
|------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------|
|                                                            |                    |                           |                    |                           | จำนวน             | ร้อยละ      |
| <b>สินทรัพย์</b>                                           |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                                         |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                             | 47,305,649         | 24.3                      | 56,214,549         | 28.0                      | 8,908,900         | 18.8        |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                | 56,884,984         | 29.2                      | 47,324,177         | 23.5                      | (9,560,807)       | (16.8)      |
| สินค้าคงเหลือ                                              | 19,367,824         | 10.0                      | 21,051,997         | 10.5                      | 1,684,173         | 8.7         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                     | 7,337,055          | 3.8                       | 6,403,068          | 3.2                       | (933,987)         | (12.7)      |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                                      | 130,895,512        | 67.3                      | 130,993,791        | 65.2                      | 98,279            | 0.1         |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                      |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเข้ารอดัดบัญชี                     | 8,717,560          | 4.5                       | 8,075,776          | 4.0                       | (641,784)         | (7.4)       |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า                                        | 23,290,320         | 12.0                      | 18,449,817         | 9.2                       | (4,840,503)       | (20.8)      |
| อาคาร และอุปกรณ์                                           | 31,088,845         | 16.0                      | 42,276,781         | 21.0                      | 11,187,936        | 36.0        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                  | 505,596            | 0.3                       | 1,198,626          | 0.6                       | 693,030           | 137.1       |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                   | 63,602,321         | 32.7                      | 70,001,000         | 34.8                      | 6,398,679         | 10.1        |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                        | <b>194,497,833</b> | <b>100.0</b>              | <b>200,994,791</b> | <b>100.0</b>              | <b>6,496,958</b>  | <b>3.3</b>  |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                         |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| หนี้สินหมุนเวียน                                           |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| เจ้าหนี้การค้าจากการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 42,280,000         | 21.7                      | 42,280,000         | 21.0                      | -                 | 0.0         |
| ค่าเช่าค้างจ่าย                                            | 23,227,593         | 11.9                      | 47,129,950         | 23.4                      | 23,902,357        | 102.9       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                              | 75,706,575         | 38.9                      | 79,640,892         | 39.6                      | 3,934,317         | 5.2         |
| ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 2,900,061          | 1.5                       | 3,401,676          | 1.7                       | 501,615           | 17.3        |
| เงินมัดจำรับค่าห้องพักจากลูกค้า                            | 42,904,759         | 22.1                      | 58,122,725         | 28.9                      | 15,217,966        | 35.5        |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                       | 15,328,297         | 7.9                       | 12,769,176         | 6.4                       | (2,559,121)       | (16.7)      |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                        | 202,347,285        | 104.0                     | 243,344,419        | 121.1                     | 40,997,134        | 20.3        |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                        |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| เจ้าหนี้เข้าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6,990,053          | 3.6                       | 4,806,987          | 2.4                       | (2,183,066)       | (31.2)      |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                           | 2,041,117          | 1.0                       | 2,789,132          | 1.4                       | 748,015           | 36.6        |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                     | 9,031,170          | 4.6                       | 7,596,119          | 3.8                       | (1,435,051)       | (15.9)      |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                          | <b>211,378,455</b> | <b>108.7</b>              | <b>250,940,538</b> | <b>124.8</b>              | <b>39,562,083</b> | <b>18.7</b> |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                   |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| ทุนเรือนหุ้น                                               |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| ทุนจดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว                |                    |                           |                    |                           |                   |             |
| หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท               | 30,000,000         | 15.4                      | 30,000,000         | 14.9                      | -                 | 0.0         |
| ขาดทุนสะสม                                                 | (46,880,622)       | (24.1)                    | (79,945,747)       | (39.8)                    | (33,065,125)      | 70.5        |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)                       | (16,880,622)       | (8.7)                     | (49,945,747)       | (24.8)                    | (33,065,125)      | 195.9       |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                      | <b>194,497,833</b> | <b>100.0</b>              | <b>200,994,791</b> | <b>100.0</b>              | <b>6,496,958</b>  | <b>3.3</b>  |

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : บาท)

| รายการ                         | 2557                | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | 2558                | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | เปลี่ยนแปลง       |               |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
|                                |                     |                     |                     |                     | จำนวน             | ร้อยละ        |
| <b>รายได้</b>                  |                     |                     |                     |                     |                   |               |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 394,118,326         | 90.5                | 432,683,301         | 87.6                | 38,564,975        | 9.8           |
| รายได้ค่าบริการจัดการ          | 26,208,486          | 6.0                 | 39,113,536          | 7.9                 | 12,905,050        | 49.2          |
| รายได้อื่น                     | 15,081,775          | 3.5                 | 22,414,509          | 4.5                 | 7,332,734         | 48.6          |
| <b>รวมรายได้</b>               | <b>435,408,587</b>  | <b>100.0</b>        | <b>494,211,346</b>  | <b>100.0</b>        | <b>58,802,759</b> | <b>13.5</b>   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>              |                     |                     |                     |                     |                   |               |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม | 393,441,116         | 90.4                | 444,504,959         | 89.9                | 51,063,843        | 13.0          |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย             | 19,347,152          | 4.4                 | 19,602,234          | 4.0                 | 255,082           | 1.3           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร          | 66,259,081          | 15.2                | 63,020,727          | 12.8                | (3,238,354)       | (4.9)         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>           | <b>479,047,349</b>  | <b>110.0</b>        | <b>527,127,920</b>  | <b>106.7</b>        | <b>48,080,571</b> | <b>10.0</b>   |
| ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน | (43,638,762)        | (10.0)              | (32,916,574)        | (6.7)               | 10,722,188        | (24.6)        |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน           | (301,637)           | (0.1)               | (148,551)           | (0.0)               | 153,086           | (50.8)        |
| <b>ขาดทุนสุทธิสำหรับปี</b>     | <b>(43,940,399)</b> | <b>(10.1)</b>       | <b>(33,065,125)</b> | <b>(6.7)</b>        | <b>10,875,274</b> | <b>(24.8)</b> |

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 1. ฐานะทางการเงิน

### 1.1. สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 SPM มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.99 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 56.21 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 47.32 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์จำนวน 42.28 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือจำนวน 21.05 ล้านบาท

หากเปรียบเทียบระหว่างปี 2557 และปี 2558 พบว่ามีจำนวนสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 6.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.3 รายการหลักประกอบด้วย อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 11.19 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 8.91 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 9.56 ล้านบาท และค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลง 4.84 ล้านบาท

### 1.2. หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 SPM มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 250.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 124.8 ของสินทรัพย์รวม รายการหลักประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 79.64 ล้านบาท เงินมัดจำรับค่าห้องพักจากลูกค้าจำนวน 58.12 ล้านบาท ค่าเช่าค้างจ่ายจำนวน 47.13 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 42.80 ล้านบาท

หากเปรียบเทียบระหว่างปี 2557 และปี 2558 พบว่ามีจำนวนหนี้สินเพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท รายการหลักประกอบด้วย ค่าเช่าค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 23.90 ล้านบาท และเงินมัดจำรับค่าห้องพักจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 15.22 ล้านบาท

### 1.3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 ธันวาคม 2558 SPM มีขาดทุนเกินทุนรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 49.95 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 30.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 79.95 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 33.07 ล้านบาท

## 2. ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 SPM มีรายได้ทั้งสิ้น 494.21 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 13.5 หรือ 58.80 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวาจำนวน 432.68 ล้านบาท รายได้ค่าบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศจำนวน 39.11 ล้านบาท และรายได้อื่น 22.41 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายสำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 SPM มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 527.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เพียงร้อยละ 10 หรือ 48.08 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 444.50 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 19.60 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 63.02 ล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ SPM มีขาดทุนสุทธิลดลงร้อยละ 24.8 หรือ 10.88 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพบว่าขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2557 (43.94 ล้านบาท) และปี 2558 (33.07 ล้านบาท) มีสาเหตุหลักจากการบันทึกบัญชีต้นทุนค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวม SPWPF ตามสัญญาเช่า 15 ปี (รายละเอียดตาม ก. “1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง”) ซึ่งตามมาตรฐานบัญชีจะต้องบันทึกตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดังนั้น ต้นทุนค่าเช่าจำนวน 174.90 ล้านบาทต่อปี เป็นต้นทุนที่มีการจ่ายจริงให้แก่กองทุนรวม SPWPF เพียง 151 ล้านบาทเท่านั้น (สำหรับปีที่ 1 ถึง 5 ตามสัญญา) นอกเหนือจากนี้ SPM ยังมีค่าเสื่อมราคาจากอาคารและอุปกรณ์สำหรับปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 3.37 ล้านบาท และ 7.75 ล้านบาท ตามลำดับ จึงทำให้ผลการดำเนินงานยังคงขาดทุนสะสมอย่างต่อเนื่อง

## เอกสารแนบ 5: รายงานฐานะทางการเงิน บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

### 1. งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : บาท)

| รายการ                                    | 31 ธ.ค. 57         | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | 31 ธ.ค. 58           | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | เปลี่ยนแปลง          |               |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|                                           |                    |                           |                      |                           | จำนวน                | ร้อยละ        |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |                    |                           |                      |                           |                      |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                        |                    |                           |                      |                           |                      |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด            | 25,216,974         | 2.8                       | 8,289,273            | 0.7                       | (16,927,701)         | (67.1)        |
| เงินลงทุนชั่วคราว                         | 10,000,000         | 1.1                       | -                    | N/A                       | (10,000,000)         | (100.0)       |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น               | 34,321,319         | 3.8                       | 24,047,314           | 2.0                       | (10,274,005)         | (29.9)        |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 316,781,455        | 34.7                      | 170,635,128          | 14.0                      | (146,146,327)        | (46.1)        |
| สินค้าคงเหลือ                             | -                  | N/A                       | 3,976,949            | 0.3                       | 3,976,949            | N/A           |
| เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา             | 9,280,447          | 1.0                       | -                    | N/A                       | (9,280,447)          | (100.0)       |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                    | 6,084,495          | 0.7                       | 5,982,394            | 0.5                       | (102,101)            | (1.7)         |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>              | <b>401,684,690</b> | <b>43.9</b>               | <b>212,931,058</b>   | <b>17.5</b>               | <b>(188,753,632)</b> | <b>(47.0)</b> |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                     |                    |                           |                      |                           |                      |               |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน           | 40,000,000         | 4.4                       | 42,303,556           | 3.5                       | 2,303,556            | 5.8           |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | 30,000,000         | 3.3                       | 30,000,000           | 2.5                       | -                    | -             |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                     | 408,022,171        | 44.6                      | 408,022,171          | 33.6                      | -                    | -             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                    | 26,861,866         | 2.9                       | 509,873,697          | 42.0                      | 483,011,831          | 1,798.1       |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า                       | 4,000,000          | 0.4                       | 2,589,583            | 0.2                       | (1,410,417)          | (35.3)        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                 | 3,586,354          | 0.4                       | 8,870,987            | 0.7                       | 5,284,633            | 147.4         |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>           | <b>512,470,391</b> | <b>56.1</b>               | <b>1,001,659,994</b> | <b>82.5</b>               | <b>489,189,603</b>   | <b>95.5</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                       | <b>914,155,081</b> | <b>100.0</b>              | <b>1,214,591,052</b> | <b>100.0</b>              | <b>300,435,971</b>   | <b>32.9</b>   |

(หน่วย : บาท)

| รายการ                                                      | 31 ธ.ค. 57  | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | 31 ธ.ค. 58    | ร้อยละต่อ<br>สินทรัพย์รวม | เปลี่ยนแปลง  |        |
|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------|---------------------------|--------------|--------|
|                                                             |             |                           |               |                           | จำนวน        | ร้อยละ |
| <b>หนี้สิน</b>                                              |             |                           |               |                           |              |        |
| หนี้สินหมุนเวียน                                            |             |                           |               |                           |              |        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                               | 65,019,410  | 7.1                       | 126,417,493   | 10.4                      | 61,398,083   | 94.4   |
| ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี          | -           | N/A                       | 722,844       | 0.1                       | 722,844      | N/A    |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | -           | N/A                       | 27,000,000    | 2.2                       | 27,000,000   | N/A    |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย                                     | 4,290,197   | 0.5                       | 13,226,801    | 1.1                       | 8,936,604    | 208.3  |
| เงินมัดจำค่าห้องพักจากลูกค้า                                | 629,798     | 0.1                       | 832,525       | 0.1                       | 202,727      | 32.2   |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                         | -           | N/A                       | 495,388       | 0.0                       | 495,388      | N/A    |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                        | 2,530,673   | 0.3                       | 2,305,746     | 0.2                       | (224,927)    | (8.9)  |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                         | 72,470,078  | 7.9                       | 171,000,797   | 14.1                      | 98,530,719   | 136.0  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                         |             |                           |               |                           |              |        |
| เจ้าหนี้เข้าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | -           | N/A                       | 1,413,491     | 0.1                       | 1,413,491    | N/A    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 50,000,000  | 5.5                       | 261,141,000   | 21.5                      | 211,141,000  | 422.3  |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                            | 1,591,554   | 0.2                       | 1,895,156     | 0.2                       | 303,602      | 19.1   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                     | 4,618,682   | 0.5                       | 4,618,684     | 0.4                       | 2            | 0.0    |
| รวมหนี้สิน ไม่หมุนเวียน                                     | 56,210,236  | 6.1                       | 269,068,331   | 22.2                      | 212,858,095  | 378.7  |
| รวมหนี้สิน                                                  | 128,680,314 | 14.1                      | 440,069,128   | 36.2                      | 311,388,814  | 242.0  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                    |             |                           |               |                           |              |        |
| ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว                |             |                           |               |                           |              |        |
| หุ้นสามัญ 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท               | 140,000,000 | 15.3                      | 140,000,000   | 11.5                      | -            | -      |
| กำไรสะสม                                                    |             |                           |               |                           |              |        |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย                                 | 14,000,000  | 1.5                       | 14,000,000    | 1.2                       | -            | -      |
| ยังไม่ได้จัดสรร                                             | 631,474,767 | 69.1                      | 620,521,924   | 51.1                      | (10,952,843) | (1.7)  |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)                        | 785,474,767 | 85.9                      | 774,521,924   | 63.8                      | (10,952,843) | (1.4)  |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                              | 914,155,081 | 100.0                     | 1,214,591,052 | 100.0                     | 300,435,971  | 32.9   |



2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| รายการ                                        | 2557               | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | 2558                | ร้อยละต่อ<br>รายได้ | เปลี่ยนแปลง          |                  |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                               |                    |                     |                     |                     | จำนวน                | ร้อยละ           |
| <b>รายได้</b>                                 |                    |                     |                     |                     |                      |                  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                | 187,383,178        | 66.7                | -                   | N/A                 | (187,383,178)        | N/A              |
| <b>รายได้อื่น</b>                             |                    |                     |                     |                     |                      |                  |
| รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค              |                    |                     |                     |                     |                      |                  |
| จากโครงการอสังหาริมทรัพย์                     | 43,423,712         | 15.4                | 46,559,124          | 47.5                | 3,135,412            | 7.2              |
| เงินปันผลรับ                                  | 31,188,421         | 11.1                | 28,291,780          | 28.9                | (2,896,641)          | (9.3)            |
| รายได้ค่าเช่า                                 | 10,742,603         | 3.8                 | 11,601,017          | 11.8                | 858,414              | 8.0              |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน                   | 6,764,423          | 2.4                 | 8,774,094           | 9.0                 | 2,009,671            | 29.7             |
| อื่นๆ                                         | 1,563,385          | 0.6                 | 2,728,432           | 2.8                 | 1,165,047            | 74.5             |
| <b>รวมรายได้</b>                              | <b>281,065,722</b> | <b>100.0</b>        | <b>97,954,447</b>   | <b>100.0</b>        | <b>(183,111,275)</b> | <b>(65.1)</b>    |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                             |                    |                     |                     |                     |                      |                  |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                      | 182,603,397        | 65.0                | -                   | N/A                 | (182,603,397)        | N/A              |
| ต้นทุนค่าเช่า                                 | 5,197,753          | 1.8                 | 5,800,509           | 5.9                 | 602,756              | 11.6             |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                            | 10,053,793         | 3.6                 | 8,740,660           | 8.9                 | (1,313,133)          | (13.1)           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                         | 75,994,065         | 27.0                | 89,219,444          | 91.1                | 13,225,379           | 17.4             |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                          | <b>273,849,008</b> | <b>97.4</b>         | <b>103,760,613</b>  | <b>105.9</b>        | <b>(170,088,395)</b> | <b>(62.1)</b>    |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b> | <b>7,216,714</b>   | <b>2.6</b>          | <b>(5,806,166)</b>  | <b>(5.9)</b>        | <b>(13,022,880)</b>  | <b>(180.5)</b>   |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                          | 7,451,685          | 2.7                 | 5,146,677           | 5.3                 | (2,305,008)          | (30.9)           |
| <b>ขาดทุนสุทธิสำหรับปี</b>                    | <b>(234,971)</b>   | <b>(0.1)</b>        | <b>(10,952,843)</b> | <b>(11.2)</b>       | <b>(10,717,872)</b>  | <b>(4,561.4)</b> |

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 1. ฐานะทางการเงิน

### 1.1. สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 CIR มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,214.59 ล้านบาท โดยหลักเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 509.87 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทรวม 408.02 ล้านบาท และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 170.64 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบระหว่างปี 2557 และปี 2558 พบว่ามีจำนวนสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 300.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.9 รายการหลักประกอบด้วยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 483.01 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม CIR มีรายการลดลงของสินทรัพย์ซึ่งรายการหลักได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 146.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.1

## 1.2. หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 CIR มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 440.07 ล้านบาท รายการหลักได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี จำนวน 261.14 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากในปี 2557 จำนวน 211.14 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าอื่นจำนวน 126.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2557 จำนวน 61.40 ล้านบาท

## 1.3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2558 CIR มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 774.52 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 140.00 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว 14.00 ล้านบาท และกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 620.52 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2557 จำนวน 10.95 ล้านบาท

## 2. ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 CIR มีรายได้รวมทั้งสิ้น 97.95 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 46.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.5 ต่อรายได้รวม และเงินปันผลรับจากการลงทุนในกองทุนรวม SPWPF จำนวน 28.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.9 ต่อรายได้รวม อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบรายได้รวมปี 2557 และปี 2558 พบว่าลดลงจำนวน 183.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.1 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 187.38 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายรวมของ CIR ปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 103.76 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2557 จำนวน 170.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.1 สาเหตุหลักมาจากการลดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 182.60 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 13.23 ล้านบาท ส่งผลให้ปี 2558 ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 5.81 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิจำนวน 10.95 ล้านบาท

### ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน CIRM เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

### สรุปข้อมูลสำคัญของ CIRM มีดังต่อไปนี้

|                                    |                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์             | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                          |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่                | เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| เลขทะเบียนบริษัท                   | 0105559070318                                                                                                   |
| โทรศัพท์                           | 02-308-2022                                                                                                     |
| โทรสาร                             | 02-308-2022                                                                                                     |
| Website                            | www.cireit.com                                                                                                  |
| Email                              | info@cireit.com                                                                                                 |
| ทุนจดทะเบียน                       | 10,000,000 บาท                                                                                                  |
| ทุนชำระแล้ว                        | 10,000,000 บาท                                                                                                  |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว    | 1,000,000 หุ้น                                                                                                  |
| มูลค่าที่ตราไว้                    | 10 บาท                                                                                                          |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ  | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)                           |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)                                                    |
| รายชื่อกรรมการ                     | 1. นางวิไล อินทกุล<br>2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ<br>3. นายไทรมันน์ ด้ญณดี                                            |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม             | นางวิไล อินทกุล และนายวรสิทธิ์ อิสสระ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท                                |
| รอบระยะเวลาบัญชี                   | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม                                                                                           |

**ผู้ถือหุ้นของ CIRM**

| รายชื่อ                                       | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------|
| บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 999,998                | 99.9998          |
| นางวิไล อินทกุล                               | 1                      | 0.0001           |
| นายวรสิทธิ์ อิสสระ                            | 1                      | 0.0001           |
| <b>รวม</b>                                    | <b>1,000,000</b>       | <b>100.00</b>    |

**หมายเหตุ:** ข้อมูล ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2559

### ข้อมูลของทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM") ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เป็นบริษัท จำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 100,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 5 บาท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ใบอนุญาตเลขที่ ท-0042-02 จาก คณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 และมีบริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ SCBAM เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

### สรุปข้อมูลสำคัญของ SCBAM มีดังต่อไปนี้

|                                    |                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัสต์                             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                                                                                                                                                             |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่                | เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900                                                                                               |
| เลขทะเบียนบริษัท                   | 0105535048398                                                                                                                                                                                             |
| โทรศัพท์                           | 02-949-1500                                                                                                                                                                                               |
| โทรสาร                             | 02-949-1501                                                                                                                                                                                               |
| Website                            | <a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>                                                                                                                                                 |
| Email                              | reits_trustee.scbam@scb.co.th                                                                                                                                                                             |
| ทุนจดทะเบียน                       | 200,000,000 บาท                                                                                                                                                                                           |
| ทุนชำระแล้ว                        | 100,000,000 บาท                                                                                                                                                                                           |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว    | 20,000,000 หุ้น                                                                                                                                                                                           |
| มูลค่าที่ชำระไว้                   | 5 บาท                                                                                                                                                                                                     |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)                                                                                                                                                      |
| รายชื่อกรรมการ                     | 1. นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์<br>2. นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์<br>3. นางสาวศรัณยา เวชากุล<br>4. นายสมิทธิ์ พนมยงค์<br>5. นางสาวเอเลน นอราห์ ไรอัน<br>6. นายชลิตติ เนื่องจำนงค์<br>7. นางสาวลลิตภัทร ธรณวิกรัย |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม             | นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์ นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ นายสมิทธิ์ พนมยงค์<br>สองในสามคนในลงลายมือชื่อร่วมกัน                                                                                                     |
| รอบระยะเวลาบัญชี                   | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม                                                                                                                                                                                     |

ผู้ถือหุ้นของ SCBAM

| รายชื่อ                               | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
| บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 19,999,998             | 99.999999        |
| นางสาวชนกานต์ อนันต์คุณากร            | 1                      | 0.000005         |
| นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์             | 1                      | 0.000005         |
| <b>รวม</b>                            | <b>20,000,000</b>      | <b>100.00</b>    |

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2559

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma)

และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดอกเบี้ยว ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรจากการประกอบกิจการ โรงแรมของ CIR และ SPM ก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของการประกอบธุรกิจโรงแรมของ CIR และ SPM สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวารั้งที่ 1/2559 และในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาต่อผู้ลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารของ CIR และ SPM ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรจากการประกอบกิจการของโครงการ โรงแรมศรีพินนาภายใต้ SPM และโรงแรมศรีพินนา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 ภายใต้ CIR ก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์และเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



สุพรรณิ ตรียนันท์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 29 มิถุนายน 2559

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ

บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี

ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

| (หน่วย: ล้านบาท)                                                                       |                                                                         |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| ผลการดำเนินงาน                                                                         |                                                                         |       |       |
| ในโอกาสของ                                                                             |                                                                         |       |       |
| ทรัพย์สินหลังการ                                                                       |                                                                         |       |       |
| ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                               |                                                                         |       |       |
| ภายใต้ SPM และ CIR                                                                     |                                                                         |       |       |
| หมายเหตุ                                                                               | ผลการดำเนินงานใน<br>โอกาสของ<br>ทรัพย์สินที่ลงทุน<br>ครั้งแรกภายใต้ SPM |       |       |
| รายได้                                                                                 |                                                                         |       |       |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม                                                         | 3.1                                                                     | 420.4 | 552.8 |
| รายได้รวม                                                                              |                                                                         | 420.4 | 552.8 |
| ค่าใช้จ่าย                                                                             |                                                                         |       |       |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม                                                         | 3.2                                                                     | 167.6 | 211.3 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                                                     | 3.3                                                                     | 15.5  | 20.8  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการ                                                                  | 3.4                                                                     | 56.6  | 72.5  |
| การแบ่งกำไรขั้นต้น                                                                     | 3.5                                                                     | 4.0   | -     |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                                          |                                                                         | 243.7 | 304.6 |
| กำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน<br>ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย |                                                                         | 176.7 | 248.2 |

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ CIR ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประกอบกิจการโรงแรม

CIR เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมและเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามลำดับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CIR และ CID ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SPWPF ร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 CIR ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโครงการโรงแรมศรีพันวากับกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ติดตั้งอยู่บนที่ดินอันได้แก่ อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa 38 หลัง ห้องชุดพักอาศัย 7 ห้อง ถนนส่วนกลาง สระว่ายน้ำส่วนกลาง สนามเทนนิส อาคารออกกำลังกาย อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ อาคารสปา ร้านอาหาร อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) โดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SPWPF ในวันที่ 1 สิงหาคม 2556

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกกับ กองทุนรวม SPWPF (“สัญญาเช่าเดิม”) โดยมีระยะเวลาเช่า 15 ปี และมีอัตราค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเดิม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 CIR ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวม SPWPF (“สัญญาตกลงกระทำการเดิม”) เพื่อรับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวม SPWPF จะได้รับจาก SPM ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาประกันที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเดิม

### การจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 CIR ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ได้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม SPWPF (“บริษัทจัดการ”) โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมศรีพินา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) ของ CIR (ซึ่งภายหลังการได้มาของทรัพย์สินดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนจะประกอบด้วย โครงการโรงแรมศรีพินา โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”)) เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 นอกจากนี้ CIR แจ้งว่าทางกลุ่มบริษัทจะดำเนินการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อไป

ในการนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดแล้ว และอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้

โดยในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF CIR และผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น เพื่อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ CIR ให้กองทรัสต์ SPWREIT โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผู้อยู่ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของกองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ถูกจดจำนองกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของ CIR



## 2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 1) ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนาครั้งที่ 1/2559 และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนาต่อผู้ลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้อ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีและจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์และเกณฑ์ในการจัดทำข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและแสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### 3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. ผลการดำเนินงานในอนาคตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้ SPM
2. ผลการดำเนินงานในอนาคตของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้ SPM และ CIR

เนื่องจากการประกอบกิจการของ CIR และ SPM มีหลายหน่วยธุรกิจ ซึ่งการเก็บรักษารายการบัญชีและการจัดทำงบการเงินของ CIR และ SPM เป็นแบบรวมทุกธุรกิจ ไม่ได้บันทึกและเก็บรักษารายการบัญชีในงบการเงินแยกเฉพาะแต่ละหน่วยธุรกิจ ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ จึงจำเป็นต้องระบุนายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผลการดำเนินงานของโครงการ โรงแรมศรีพินา โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 รวมถึงต้องกำหนดหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานบางประการเพื่อการปันส่วนจำนวนเงินของรายการอื่นตามที่ได้รายงานไว้ในงบการเงินไปยังผลการดำเนินงานเฉพาะของโครงการ โรงแรมศรีพินา โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29

ข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ มีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานอย่างใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วน

#### 3.1 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

##### 3.1.1 รายได้ค่าห้องพัก

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณรายได้ค่าห้องพักของทรัพย์สินแต่ละประเภท

|                                                                                         | อัตราการเข้าพักเฉลี่ย<br>(เปอร์เซ็นต์) | อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย<br>(บาทต่อห้องต่อวัน) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (โครงการ โรงแรมศรีพินา)                                       | 65%                                    | 22,822                                      |
| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29) | 57%                                    | 15,609                                      |

ในกรณีที่ CIR และ SPM ให้ลูกค้าเข้าพักห้องพักโดยไม่ได้เรียกเก็บค่าห้องพักจากลูกค้า (“Complementary room”) CIR และ SPM จะบันทึกรายการดังกล่าวโดยบันทึกเป็นรายได้ค่าห้องพักและค่าใช้จ่ายในการขายด้วยมูลค่าที่เท่ากัน อัตราค่าห้องพักของ Complementary room นี้จะต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักปกติของ CIR และ SPM โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในตารางข้างต้นจะรวมรายได้ของ Complementary room นี้ด้วย

### 3.1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประกอบด้วยรายได้ที่เกิดการขายอาหารและเครื่องดื่มและรายได้ที่เกิดจากงานจัดเลี้ยง สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มมีดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มแปรผันตามอัตราการเข้าพักและรายได้เฉลี่ยต่อคน โดยกำหนดสมมติฐานการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อคน สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.0 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- รายได้ที่เกิดจากการจัดงานเลี้ยงคิดคำนวณจากความสามารถในการจัดงานเลี้ยงของแต่ละทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบและอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

### 3.1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้ค่าบริการสปา ค่าซักผ้า ค่าจัดกิจกรรมนันทนาการ ค่าขายสินค้าที่ระลึก และค่าบริการอื่น ซึ่งรายได้อื่นนี้จะป็นรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเท่านั้น โดยสมมติฐานที่ใช้กำหนดรายได้อื่นจะคำนวณโดยใช้อัตราร้อยละ 16 ของรายได้ค่าห้องพักทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

### 3.2 ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงานแผนกห้องพักอาศัย แผนกอาหารและเครื่องดื่ม ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ต้นทุนวัตถุดิบในการทำอาหาร เครื่องดื่ม โดยสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนดังกล่าวจะอ้างอิงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีต ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนส่วนที่แปรผันตามรายได้แต่ละประเภท และต้นทุนคงที่โดยผู้ก่อตั้งทรัพย์สินตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนคงที่เติบโตในอัตราร้อยละ 4 จากปีก่อนหน้า

### 3.3 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมการตลาด เช่น เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของแผนกการตลาด ค่าโฆษณา ค่ารับรอง ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัพย์สินให้สมมติฐานว่าการที่มีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดำเนินการอยู่พร้อมกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนั้น จะทำให้ทรัพย์สินทั้งสองสามารถแบ่งชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินจึงตั้งสมมติฐานโดยเริ่มจากกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการขายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเติบโตในอัตราร้อยละ 3 ถึง 4 จากปีก่อนหน้า และกำหนดค่าใช้จ่ายในการขายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากนั้นจึงรวมค่าใช้จ่ายดังกล่าวและปันส่วนให้แก่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายได้

โดยสมมติฐานที่ใช้ข้างต้นจะรวมค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดจาก Complementary room ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.1.1



### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานภายใน เช่น เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงานของแผนกบริหารงานทั่วไป แผนกบุคคล แผนกซ่อมบำรุง แผนกบัญชีการเงิน ค่าบริการของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งผู้ก่อตั้งธุรกิจฯ ให้สมมติฐานว่าการที่มีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดำเนินการอยู่พร้อมกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนั้น จะทำให้ทรัพย์สินทั้งสองสามารถแบ่งชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งธุรกิจฯ จึงตั้งสมมติฐานโดยเริ่มจากกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเติบโตในอัตราร้อยละ 3 ถึง 4 จากปีก่อนหน้า และกำหนดค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากนั้นจึงรวมค่าใช้จ่ายดังกล่าวและปันส่วนให้แก่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายได้

### 3.5 การแบ่งกำไรขั้นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการของแต่ละทรัพย์สินมากขึ้น เช่น ร้านอาหาร สปา ร้านจำหน่ายของที่ระลึก ดังนั้น จึงมีการตั้งสมมติฐานให้ทรัพย์สินที่ได้รับรายได้จากบริการดังกล่าวเพิ่มขึ้น แบ่งกำไรที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการกลับให้แก่ทรัพย์สินที่ถูกค้าแต่ละรายพักอยู่

### 3.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

### 3.7 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

- กรรมสิทธิ์ และหรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารทั่วไป
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

#### 4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังนี้

##### 4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องที่ว่า CIR และ SPM จะสามารถชำระหนี้สินได้ตามปกติธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

##### 4.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้บริการหลังจากหักส่วนลดแล้ว

##### 4.3 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.4 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

CIR และ SPM รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ข) ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

CIR และ SPM และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่ CIR และ SPM จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน เงินที่ CIR และ SPM จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

CIR และ SPM มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่ง CIR และ SPM ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

CIR และ SPM คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทั้งหมดทันทีในงบกำไรขาดทุน

#### 4.5 ประมาณการหนี้สิน

CIR และ SPM จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ CIR และ SPM จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและผู้บริหารของ CIR และ SPM สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนรวม SPWPF”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัสต์สินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อผู้ลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากกองทรัสต์ SPWREIT อยู่ระหว่างการจัดตั้งและปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปวัตถุประสงค์และเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.6 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT คือการแสดงผลมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน



สุพรรณิ ดิทรยานันท์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 29 มิถุนายน 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                                                                   |          | (หน่วย: ล้านบาท)                                     |                                                  |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |          | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้<br>กองทุนรวม | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทรัสต์ | ทรัพย์สินหลัง<br>การลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>ภายใต้กองทรัสต์ |
|                                                                   | หมายเหตุ | SPWPF                                                | SPWREIT                                          | SPWREIT                                                             |
| รายได้                                                            |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| รายได้ค่าเช่าโรงแรม                                               | 3.1      | 175.0                                                | 175.0                                            | 269.2                                                               |
| ดอกเบี้ยรับ                                                       |          | 0.2                                                  | 0.2                                              | 0.3                                                                 |
| รวมรายได้                                                         |          | 175.2                                                | 175.2                                            | 269.5                                                               |
| ค่าใช้จ่าย                                                        |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร                     | 3.2      | (11.2)                                               | (13.4)                                           | (20.6)                                                              |
| ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย                 | 3.3      | -                                                    | (0.6)                                            | (0.7)                                                               |
| ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์<br>ตัดจำหน่าย | 3.4      | (1.3)                                                | (1.3)                                            | (1.3)                                                               |
| รวมค่าใช้จ่ายก่อนต้นทุนการเงิน                                    |          | (12.6)                                               | (15.3)                                           | (22.6)                                                              |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน                                          |          | 162.7                                                | 159.9                                            | 246.9                                                               |
| ต้นทุนการเงิน                                                     | 3.5      | -                                                    | -                                                | (39.3)                                                              |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุง                                |          | 162.7                                                | 159.9                                            | 207.6                                                               |
| บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย                 |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์                           |          | -                                                    | 0.6                                              | 0.7                                                                 |
| สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย                          |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| ค่าใช้จ่ายจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                    |          | 1.3                                                  | 1.3                                              | 1.3                                                                 |
| สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย                          |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                  |          | -                                                    | -                                                | 0.7                                                                 |
| หักออก: รายได้จากค่าเช่าคงที่ที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง       |          | (24.0)                                               | (24.0)                                           | (25.2)                                                              |
| เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือ                      |          |                                                      |                                                  |                                                                     |
| ประโยชน์ตอบแทน และลดทุน                                           | 3.7      | 140.0                                                | 137.8                                            | 185.1                                                               |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                                                                                                                                                                                  |          | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทุน | ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทรัสต์ | ทรัพย์สินหลัง<br>การลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>ภายใต้กองทรัสต์ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                  | หมายเหตุ | รวม SPWPF                                     | SPWREIT                                          | SPWREIT                                                             |
| ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                                |          |                                               |                                                  |                                                                     |
| ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่ปรับปรุงแล้ว<br>หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ปรับปรุงแล้ว<br>(ร้อยละของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไร<br>หรือประโยชน์ตอบแทน) | 3.8      | 100                                           | 100                                              | 100                                                                 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือ<br>ประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)                                                                                                |          | 140.0                                         | 137.8                                            | 185.1                                                               |
| ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (ล้านหน่วย)                                                                                                                                       | 3.8      | 200.18                                        | 200.18                                           | 253.89                                                              |
| ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรหรือการจ่ายประโยชน์<br>ตอบแทนต่อหน่วยก่อนภาษี (บาทต่อหน่วย)                                                                                         |          | 0.6992                                        | 0.6885                                           | 0.7292                                                              |
| อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br>ของแต่ละประเภทผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)                                                                                      | 3.9      |                                               |                                                  |                                                                     |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย                                                                                                                                                 |          | 10%                                           | 10%                                              | 10%                                                                 |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ                                                                                                                                          |          | -                                             | 10%                                              | 10%                                                                 |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์<br>แห่งประเทศไทย)                                                                                                              |          | -                                             | 20%                                              | 20%                                                                 |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)                                                                                                                                                   |          | 10%                                           | 20%                                              | 20%                                                                 |
| - นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                                                                                                                                 |          | -                                             | 10%                                              | 10%                                                                 |
| ส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละ<br>ประเภทผู้ถือหน่วย (บาทต่อหน่วย)                                                                                                 |          |                                               |                                                  |                                                                     |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย                                                                                                                                                 |          | 0.6293                                        | 0.6196                                           | 0.6563                                                              |
| - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ                                                                                                                                          |          | 0.6992                                        | 0.6196                                           | 0.6563                                                              |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์<br>แห่งประเทศไทย)                                                                                                              |          | 0.6992                                        | 0.5508                                           | 0.5834                                                              |
| - นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)                                                                                                                                                   |          | 0.6293                                        | 0.5508                                           | 0.5834                                                              |
| - นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                                                                                                                                 |          | 0.6992                                        | 0.6196                                           | 0.6563                                                              |



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ CIR ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประกอบกิจการ โรงแรม

CIR เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการ โรงแรมและเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามลำดับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CIR และ CID ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SPWPF ร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 CIR ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโครงการโรงแรมศรีพันวากับกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ติดตั้งอยู่บนที่ดินอัน ได้แก่ อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa 38 หลัง ห้องชุดพักอาศัย 7 ห้อง ถนนส่วนกลาง สระว่ายน้ำส่วนกลาง สนามเทนนิส อาคารออกกำลังกาย อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ อาคารสปา ร้านอาหาร อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) โดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SPWPF ในวันที่ 1 สิงหาคม 2556

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกกับกองทุนรวม SPWPF (“สัญญาเช่าเดิม”) โดยมีระยะเวลาเช่า 15 ปี และมีอัตราค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเดิม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 CIR ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวม SPWPF (“สัญญาตกลงกระทำการเดิม”) เพื่อรับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวม SPWPF จะได้รับจาก SPM ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาประกันที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเดิม

### การจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 CIR ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ได้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม SPWPF (“บริษัทจัดการ”) โดยแจ้งว่า เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม ขอให้กองทุนรวม SPWPF พิจารณาและดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SPWREIT”) และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) ของ CIR (ซึ่งภายหลังการได้มาของทรัพย์สินดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT ลงทุนจะประกอบด้วย โครงการโรงแรมศรีพันวา โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”)) เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 นอกจากนี้ CIR แจ้งว่าทางกลุ่มบริษัทจะดำเนินการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อไป

ในการนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดแล้ว และอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว ได้เสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้กองทุนรวม SPWPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวได้

โดยในวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนรวม SPWPF CIR และผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น เพื่อขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ CIR ให้กองทรัสต์ SPWREIT โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ในการประชุมของ กองทุนรวม SPWPF เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ถูกจดจำนองกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของ CIR

## 2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของกองทรัสต์ SPWREIT และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT ต่อผู้ลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้นการไม่วัดมูลค่ายุติธรรมภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์และเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและแสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### 3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แสดงแยกตามผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวม SPWPF ไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทุนรวม SPWPF”)

กองทุนรวม SPWPF จะไม่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และไม่มีการลงทุนเพิ่ม เพราะฉะนั้นงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม SPWPF ที่เกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแก่ SPM

2. กองทุนรวม SPWPF มีการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยแบ่งสมมติฐานเป็น 2 กรณี

- 2.1 กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และไม่ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT”)

วันที่ 1 ธันวาคม 2559 กองทุนรวม SPWPF มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT โดยวันที่ 1 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ SPWREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งในวันดังกล่าวกองทรัสต์ SPWREIT จะแลกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT กับทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม SPWPF มูลค่าสุทธิ 2,210 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวแล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม SPWPF โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะนำส่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ที่กองทุนรวม SPWPF ได้มาให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม SPWPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม SPWPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT

ภายหลังจากการแปลงสภาพ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ SPWREIT จะรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม SPWPF และ CIR ยังคงรับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับจาก SPM

ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ SPWREIT ที่เกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแก่ SPM

2.2 กองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (“ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT”)

วันที่ 1 ธันวาคม 2559 กองทุนรวม SPWPF มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 และได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ CIR ผ่านการออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 53.71 ล้านหน่วยที่ราคา 11.00 บาทต่อหน่วย และกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (หรือเป็นจำนวนเงินประมาณ 700 ล้านบาท)

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ CIR มีรายละเอียดดังนี้

1. โรงแรมศรีพินา โฮเต็ล ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 อาคาร โดยภายในอาคารดังกล่าวจะมีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 30 ห้อง ซึ่งประกอบด้วยห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้อง ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้อง และมีร้านอาหารจำนวน 1 ร้านค้า
2. บ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 1 หลัง

นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ ได้แจ้งความประสงค์ที่จะให้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ออกใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ก่อนบุคคลอื่นในอัตราส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 อีกด้วย

ภายหลังจากการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ SPWREIT จะรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม SPWPF และทำสัญญาเช่าเพิ่มกับ SPM เพื่อให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของ กองทรัสต์ SPWREIT ที่เกิดจากการให้เช่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SPM

ทั้งนี้ CIR จะยังคงรับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับจาก SPM จากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก แต่ CIR จะไม่รับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับจาก SPM จากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแทนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งจะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ SPWREIT

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT

### 3.1 รายได้ค่าเช่าโรงแรม

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แยกแยะตามสมมติฐานที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้นสมมติฐานของรายได้ค่าเช่า จึงมีรายละเอียดแยกแยะตามสมมติฐานดังกล่าวได้ดังนี้

3.1.1 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทุนรวม SPWPF จะเป็นรายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทุนรวม SPWPF ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะอ้างอิงตามสัญญาเช่าเดิมที่กองทุนรวม SPWPF เคยเช่าทำสัญญาเช่ากับ SPM ตั้งแต่ตอนจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF ในปี 2556 ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 1 โดยค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ค่าเช่าคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

| ระยะเวลาเช่า |      |     |            |      | ค่าเช่า |
|--------------|------|-----|------------|------|---------|
| 1 สิงหาคม    | 2556 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2557 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2557 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2558 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2558 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2559 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2559 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2560 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2560 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2561 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2561 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2562 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2562 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2563 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2563 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2564 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2564 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2565 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2565 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2566 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2566 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2567 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2567 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2568 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2568 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2569 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2569 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2570 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2570 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2571 | 221.1   |

### ค่าเช่าแปรผัน

SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 รายได้ค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีมีวิธีการคำนวณซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

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

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม และส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (“Referral Fee”) (ในสัญญาเช่าเดิมจะไม่มีข้อกำหนดรายได้ Referral Fee ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ จะเสนอให้แก้ไขสัญญาเช่าเดิมในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 โดยให้รวมรายได้ Referral Fee ในการคำนวณรายได้แปรผัน)

ข = ต้นทุนโรงแรมและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม ซึ่งไม่รวมค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม SPWPF และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา

3.1.2 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT จะเป็นรายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์ SPWREIT ให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานว่าเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT กองทรัสต์ SPWREIT จะรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม SPWPF โดยค่าเช่าในสัญญาจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

| ระยะเวลาเช่า |      |     |            |      | ค่าเช่า |
|--------------|------|-----|------------|------|---------|
| 1 สิงหาคม    | 2556 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2557 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2557 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2558 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2558 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2559 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2559 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2560 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2560 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2561 | 151.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2561 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2562 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2562 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2563 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2563 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2564 | 166.1   |
| 1 สิงหาคม    | 2564 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2565 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2565 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2566 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2566 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2567 | 182.7   |
| 1 สิงหาคม    | 2567 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2568 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2568 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2569 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2569 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2570 | 201.0   |
| 1 สิงหาคม    | 2570 | ถึง | 31 กรกฎาคม | 2571 | 221.1   |



### ค่าเช่าแปรผัน

SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 รายได้ค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีมีวิธีการคำนวณซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

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

- ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม และส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (“Referral Fee”) (ในสัญญาเช่าเดิม จะไม่มีการกำหนดรายได้ Referral Fee ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ จะเสนอให้แก้ไขสัญญาเช่าเดิมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ครั้งที่ 1/2559 โดยให้รวมรายได้ Referral Fee ในการคำนวณรายได้แปรผัน)
- ข = ต้นทุนโรงแรมและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรมซึ่งไม่รวมค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย
- ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา

3.1.3 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานว่าเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT และกองทรัสต์ SPWREIT ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SPWREIT จะรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม SPWPF โดยมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่ได้อธิบายไว้ในข้อ 3.1.2 นอกจากนี้กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ SPM โดยมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ค่าเช่าคงที่

สัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่า 2 ปี 8 เดือน โดยมีค่าเช่าคงที่ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ระยะเวลา       |     |                 |      | ค่าเช่า |
|----------------|-----|-----------------|------|---------|
| 1 ธันวาคม 2559 | ถึง | 31 กรกฎาคม 2560 | 2560 | 65.1    |
| 1 สิงหาคม 2560 | ถึง | 31 กรกฎาคม 2561 | 2561 | 93.0    |
| 1 สิงหาคม 2561 | ถึง | 31 กรกฎาคม 2562 | 2562 | 93.0    |

ทั้งนี้กองทรัสต์ SPWREIT และ SPM แต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

#### ค่าเช่าแปรผัน

กรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 รายได้ค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีมีวิธีการคำนวณซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

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

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ข = ต้นทุนโรงแรมและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งไม่รวมค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา

เพราะฉะนั้นรายได้ค่าเช่าโรงแรมของงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จะเป็นผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

### 3.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

| ค่าใช้จ่าย                     | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทุนรวม SPWPF                   | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT              | ทรัพย์สินหลังการลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้<br>กองทรัสต์ SPWREIT |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม | ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่า<br>สินทรัพย์สุทธิของ<br>กองทุนรวม SPWPF    | -                                                                 | -                                                                        |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทรัสต์ | -                                                                    | ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่า<br>สินทรัพย์รวมของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT | ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่า<br>สินทรัพย์รวมของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT        |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์             | ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของ<br>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ<br>กองทุนรวม SPWPF | ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่า<br>สินทรัพย์รวมของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT | ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่า<br>สินทรัพย์รวมของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT        |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน         | ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของ<br>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ<br>กองทุนรวม SPWPF | ตามที่นายทะเบียน<br>หน่วยทรัสต์กำหนด                              | ตามที่นายทะเบียน<br>หน่วยทรัสต์กำหนด                                     |

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าสอบบัญชี ภาษีซื้อที่ไม่สามารถขอคืน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการอื่น ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้ดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่าย     | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก<br>แรกภายใต้<br>กองทุนรวม SPWPF | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก<br>ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT | ทรัพย์สินหลังการลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้<br>กองทรัสต์ SPWREIT |
|----------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ค่าใช้จ่ายอื่น | จำนวน 2.0 ล้านบาท                                         | จำนวน 2.6 ล้านบาท                                    | จำนวน 3.8 ล้านบาท                                                        |

### 3.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

คือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ SPWREIT เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยเป็นต้น ซึ่งจะถูกรับบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายเข้างบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ซึ่งค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวจะแสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT และงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT

### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

สมมติฐานของค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายมีรายละเอียดแยกตามแต่ละกรณีได้ดังต่อไปนี้

#### 3.4.1 งบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทุนรวม SPWPF

ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จะเท่ากับค่าใช้จ่ายที่เคยรับรู้อยู่ในงบการเงินของกองทุนรวม SPWPF สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท

#### 3.4.2 งบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT และงบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะไม่มีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากกองทุน SPWPF ให้กับกองทรัสต์ SPWREIT และกรณีที่กองทรัสต์ SPWREIT เข้าทำสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติจะมีเพียงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SPWREIT รับโอนมาจากกองทุนรวม SPWPF เท่านั้น

### 3.5 ต้นทุนทางการเงิน

ในกรณีของทรัพย์สินหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯจะตั้งสมมติฐานว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินมูลค่าประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (หรือเป็นจำนวนเงินประมาณ 700 ล้านบาท) และไม่มีการจ่ายเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกันเงินกู้ยืม ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯคาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะได้รับอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ต่อปี คงที่ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ยืมเงินและมีค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ยืม ในการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมอ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ SPWREIT ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

### 3.6 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม SPWPF และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SPWREIT สำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม SPWPF และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ประมวลการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ เห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับงวดในอนาคตเพื่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

### 3.7 เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนและหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ รายได้ค่าเช่าทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงที่จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปี ดังนั้น จำนวนเงินที่เป็นรายรับที่ไม่ได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนและหน่วยทรัสต์

ในกรณีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สินกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะมีสภาพคล่องส่วนเกิน ดังนั้นกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

### 3.8 ประมวลผลการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประมวลผลการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่าจำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ดังนี้

|                                                | ทรัพย์สินที่ลงทุน<br>ครั้งแรกภายใต้<br>กองทุนรวม SPWPF | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง<br>แรกภายใต้กองทรัสต์<br>SPWREIT | ทรัพย์สินหลังการ<br>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่<br>1 ภายใต้กองทรัสต์<br>SPWREIT |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| จำนวนหน่วยลงทุนหรือ<br>หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) | 200.18                                                 | 200.18                                                  | 253.89                                                                     |

จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีจำนวน 253.89 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นผลรวมของหน่วยทรัสต์ที่มาจากการก่อตั้งทรัสต์จำนวน 200.18 ล้านหน่วยและหน่วยทรัสต์ที่มาจาก การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 53.71 ล้านหน่วย โดยในการคำนวณหาหน่วยทรัสต์ที่ออกเสนอขายดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯตั้งสมมติฐานว่าเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากกองทรัสต์ SPWREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนเพิ่มขึ้น 45.1 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาประมาณ (หรือการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit) เพิ่มขึ้นจำนวน 0.0300 บาทต่อหน่วย) เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทุนรวม SPWPF มิได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ประมวลผลการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากรายได้จากการลงทุนสุทธิคำนวณจากสมมติฐานดังนี้

|                                                                                                                                                                                  | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง<br>แรกภายใต้กองทุนรวม<br>SPWPF | ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง<br>แรกภายใต้กองทรัสต์<br>SPWREIT | ทรัพย์สินหลังการลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้<br>กองทรัสต์ SPWREIT |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ประมวลผลการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรที่<br>ปรับปรุงแล้ว หรือการจ่ายประโยชน์ตอบ<br>แทนที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละของเงินสด<br>สุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือ<br>ประโยชน์ตอบแทน) | 100                                                   | 100                                                     | 100                                                                      |

โดยรายได้ที่สามารถปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

### 3.9 อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ ตั้งสมมติฐานภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นลงทุนและภาระภาษีจากผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังต่อไปนี้

|                                                                   | อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไรของ<br>กองทุนรวม SPWPF                                                             | อัตราภาษีของ<br>ผลประโยชน์ตอบแทนของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT      |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย                                    | ▶ ผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้<br>ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10                                              | ▶ ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้<br>ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 |
| บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ                             | ▶ ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่<br>จ่าย                                                         | ▶ ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้<br>ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 |
| นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนใน<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) | ▶ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน<br>เนื่องจากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อน<br>และหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร         | ▶ ผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไร<br>สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้     |
| นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)                                      | ▶ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวน<br>กึ่งหนึ่งเนื่องจากถือหน่วยลงทุน 3<br>เดือนก่อนและหลังได้รับส่วน<br>แบ่งกำไร | ▶ ผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไร<br>สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้     |
| นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบ<br>กิจการในไทย                | ▶ ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง                                                                             | ▶ ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีนำส่งในอัตร<br>าร้อยละ 10            |

### 3.10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มี  
การเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบกำไรขาดทุน  
ตามสถานการณ์สมมติ



### 3.11 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารโรงงาน
- ไม่มีการบันทึกสำรองสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ในงบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์ SPWREIT จะสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์ SPWREIT จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

### 4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องที่ว่ากองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะสามารถชำระหนี้สินได้ตามปกติธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

#### 4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า  
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง  
ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง  
ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.3 การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงด้วยราคาต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่ที่กองทุนรวม SPWPF และ กองทรัสต์ SPWREIT มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทุนรวม SPWPF และ กองทรัสต์ SPWREIT จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างเป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

#### 4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

#### 4.5 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นตามระยะเวลาเช่า

#### 4.6 การจ่ายส่วนแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์

กองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.7 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ SPWREIT ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559

## ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทุนรวม SPWPF มีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SPWREIT เพื่อให้สามารถขยายการลงทุนผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์ SPWREIT จะระดมทุนเพื่อไปซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังนี้

### 1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

#### 1.1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2

มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรู 30 ห้องพัก จำนวน 2 อาคาร พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ในชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

##### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา<sup>1</sup> ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ต<br>หมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 349 <sup>2</sup>    | 3         | 4624I                  | 5-1-7.3 <sup>1</sup>                   |

##### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงต้ว สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

## 1.2. บ้านพักตากอากาศ X29

มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรรษา 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว โดยมีจำนวนห้องนอนทั้งหมด 5 ห้อง ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการในปี 2553 และปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 0 ไร่ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | น.ส. 3 ก.<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ต<br>หมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|--------------|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 1979                | 45        | 4624I                  | 0-3-43.3                               |

### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CIR มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านพักตากอากาศ และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักตากอากาศ X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร<sup>3</sup>

- (3) สิ่งพิมพ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักตากอากาศ X29

#### รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักตากอากาศในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

| ลำดับ | ประเภทห้องพัก                        | พื้นที่ต่อห้องพัก/<br>หลังโดยประมาณ<br>(ตร.ม.) | จำนวนห้องพัก    | พื้นที่ห้องพักรวม<br>โดยประมาณ<br>(ตร.ม.) |
|-------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1     | พูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West) | 70                                             | 20 ห้อง         | 1,400                                     |
| 2     | เพนทเฮาส์ (Penthouse)                | 140-150                                        | 10 ห้อง         | 1,430                                     |
| 3     | บ้านพักตากอากาศ X29                  | 1,634                                          | 5 ห้อง (1 หลัง) | 1,634                                     |
|       | รวม                                  |                                                |                 | 4,464                                     |

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

#### ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

| ประเภทการดำเนินธุรกิจ  | รูปแบบการให้บริการ                  | จำนวนอาคาร<br>(หลัง) | จำนวนห้องพัก<br>รวม<br>(ห้องพัก) |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 | ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม | 2                    | 30                               |
| บ้านพักตากอากาศ X29    | ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง  | 1                    | 5                                |
| รวม                    |                                     | 3                    | 35                               |

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

นอกจากนี้ CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ บนที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 33.9 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการศรีพันวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจาก CIR โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่             | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข               | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|------------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------------------|
| 1.       | 41458                        | 32/71     | 6 ต. 2 อ. 4/4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                               |
|          |                              |           | รวม                        | 0-0-98.2                               |
| ลำดับที่ | น.ส. 3 ก.เลขที่              | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข         | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
| 2.       | 259                          | 1         | 4624I                      | 2-3-75.0                               |
| 3.       | 343                          | 5         | 4624I                      | 0-0-32.0                               |
| 4.       | 351 <sup>1/4</sup> (บางส่วน) | 5         | 4624I                      | 0-1-20.0                               |
| 5.       | 1332                         | 10        | 4624I                      | 0-1-12.1                               |
| 6.       | 1772                         | 15        | 4624I                      | 0-0-26.0                               |
| 7.       | 1865                         | 29        | 4624I                      | 0-2-73.2                               |
| 8.       | 1873                         | 21        | 4624I                      | 0-0-52.3                               |
| 9.       | 1876                         | 24        | 4624I                      | 1-3-53.8                               |
| 10.      | 1878                         | 37        | 4624I                      | 0-2-18.7                               |
| 11.      | 1879                         | 38        | 4624I                      | 0-1-13.4                               |
| 12.      | 1882                         | 41        | 4624I                      | 0-3-73.7                               |
| 13.      | 1883                         | 42        | 4624I                      | 0-0-41.6                               |
| 14.      | 1887                         | 53        | 4624I                      | 0-0-76.9                               |
| 15.      | 1892                         | 58        | 4624I                      | 2-1-67.0                               |
|          |                              |           | รวม                        | 10-3-35.7                              |
|          |                              |           | รวมทั้งหมด                 | 11-0-33.9                              |

- หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน
- <sup>/2</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 349 บางส่วน เป็นที่ดินที่อยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินของกองทุนรวม SPWPF ได้แก่ น.ส. 3 ก. เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (เป็นทรัพย์สินที่จะ

โอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากการแปลงสภาพ) ซึ่งจะมีการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

<sup>/3</sup> ข้อมูลจาก CIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

<sup>/4</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 351 อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากอยู่ระหว่างการแบ่งแยก น.ส. 3 ก. เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุน

## 2. ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน





พูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West)



บ้านพักตากอากาศ X29



ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

### 3. ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

#### 4. รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 บริหารงานโดย CIR และบ้านพักตากอากาศ X29 บริหารงานโดย SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้ว โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 จะถูกบริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SPWREIT

#### 5. ข้อมูลผลการปฏิบัติการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

##### 5.1. ข้อมูลผลการปฏิบัติการปีบัญชีสิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2557 และ 2558

|                                                                                                          | ปีบัญชีสิ้นสุด<br>31 กรกฎาคม<br>2557 | ปีบัญชีสิ้นสุด<br>31 กรกฎาคม<br>2558 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ร้อยละของจำนวนห้องทั้งหมด)        | — <sup>/1</sup>                      | — <sup>/1</sup>                      |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(บาทต่อคืน)                              | — <sup>/1</sup>                      | — <sup>/1</sup>                      |
| อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยส่วนบ้านพักตากอากาศ X29 (ร้อยละ<br>ของจำนวนบ้านทั้งหมด)                          | 48                                   | 56                                   |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนบ้านพักตากอากาศ X29 (บาทต่อคืน)                                                    | 60,021                               | 59,308                               |
| อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ร้อยละของจำนวนห้องหรือบ้านทั้งหมด) | 48                                   | 56                                   |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(บาทต่อคืน)                               | 60,021                               | 59,308                               |

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดดำเนินงานอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559

## 5.2. ข้อมูลผลการปฏิบัติการ 8 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 - 2559

|                                                                                                          | 8 เดือนสิ้นสุด<br>31 มีนาคม 2558 | 8 เดือนสิ้นสุด<br>31 มีนาคม 2559 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| อัตราค่าเช่าที่พักเฉลี่ยส่วนโครงการโรงแรมส่วนที่ 2<br>(ร้อยละของจำนวนห้องทั้งหมด)                        | - <sup>/1</sup>                  | 61 <sup>/1</sup>                 |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (บาทต่อคืน)                                                 | - <sup>/1</sup>                  | 14,800 <sup>/1</sup>             |
| อัตราค่าเช่าที่พักเฉลี่ยส่วนบ้านพักตากอากาศ X29<br>(ร้อยละของจำนวนบ้านทั้งหมด)                           | 62                               | 47                               |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนบ้านพักตากอากาศ X29 (บาทต่อคืน)                                                    | 64,515                           | 67,196                           |
| อัตราค่าเช่าที่พักเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(ร้อยละของจำนวนห้องหรือบ้านทั้งหมด) | 62                               | 59                               |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1<br>(บาทต่อคืน)                               | 64,515                           | 19,874                           |

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดดำเนินงานอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 โดยผลประกอบการในตารางได้ถูกปรับปรุงโดยไม่ได้นับห้องพักที่ยังไม่ได้เปิดเรียบริยในช่วง Soft Opening

## 6. สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

| ประเภททรัพย์สิน                        | ประเภทการดำเนินธุรกิจ                                                                                                 | ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SPWREIT                                                                                                                                                                                                               | พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) | จำนวนยูนิต (ห้อง/หลัง) | เจ้าของเดิม |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|
| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | โครงการโรงแรม<br>ส่วนที่ 2<br>(เริ่มเปิดให้บริการ<br>อย่างไม่เป็น<br>ทางการ (Soft<br>Opening) ในเดือน<br>มกราคม 2559) | รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ<br>สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อม<br>อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งาน<br>ระบบสาธารณูปโภค<br>เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้ง<br>ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่<br>เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม<br>ส่วนที่ 2 และบ้านพักตาก<br>อากาศ X29 จาก CIR | 6-0-50.6                           | 30 ห้อง                | CIR         |
|                                        | บ้านพักตาก<br>อากาศ X29<br>(เปิดให้บริการในปี<br>2553)                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    | 1 หลัง                 |             |

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2559

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

VL/ps/R0513/2015 สรุป

วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559

**บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด**

2922/199 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

**เพื่อประโยชน์ของ**

**บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

2922/200 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

**เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ**

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็น “โรงแรมศรีพินวา โฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ X29” ภายใน “โรงแรมศรีพินวา” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 88/100 หมู่ 8 ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+100 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

**1. วัตถุประสงค์ของรายงาน**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

**มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

**มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use)** เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

อนึ่ง ในการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของงานนี้ ได้มีการตั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องซึ่งมิได้มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร มูลค่าที่ประเมินตามรายงานนี้จึงเป็นมูลค่าตามสมมติฐานที่กำหนดเท่านั้น

## 2. **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิครอบครอง (น.ส. 3 ก.- พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง สรุปได้ดังนี้

### **รายละเอียดโรงแรมและบ้านพักตากอากาศโดยสังเขป**

โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita) และบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นส่วนหนึ่งของโครงการศรีพันวา ภูเก็ต ปัจจุบันเปิดให้บริการห้องพักรวม 31 ห้อง ( 30 ห้องพักและ บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง) พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ และห้องอาหาร

## 3. **สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นสำหรับประเมินมูลค่า**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พิจารณาตามรายละเอียดใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่ 27/2559 อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมชื่อ โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (SRI PANWA HOTEL) โรงแรมประเภท 2 มีจำนวนห้องพัก 30 ห้อง แต่ในปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเปิดเป็นโรงแรมให้เช่าพักจำนวน 30 ห้อง (2 อาคาร) และห้องพักแบบวิลล่า จำนวน 1 หลัง (โดยได้รับแจ้งจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ว่าอาคารดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการดำเนินกิจการโรงแรมในปัจจุบัน บนสมมติฐานว่าไม่มีปัญหาแต่อย่างใด เพื่อให้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) และยังมีสมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นอื่นๆ ดังที่ระบุไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ (Full Valuation Report) เลขที่อ้างอิง R0513/2015

#### 4. วิธีประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ในการลงทุนและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบผลเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้

#### 5. สรุปผลการประเมินมูลค่า

|                                                                                                                                            |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1) มูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ตลาดปกติ ณ วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2559                                                                            |                                                               |
| ● มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน<br>(Market Value For the Existing Use)                                                           | : 1,149,000,000.- บาท<br>(หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) |
| 2) มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์<br>(Real Estate Investment Trust : REIT) ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 |                                                               |
| ● มูลค่าตามโครงสร้างของทรัสต์                                                                                                              | : 1,239,000,000.- บาท<br>(หนึ่งพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)   |

สรุปผลการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รายงานนี้อาจถูกเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของท่านตามวัตถุประสงค์ที่ระบุ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญในการทำแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



**Knight  
Frank**  
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.  
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175



ที่ CIT\_V\_F 2016-0002-T

N7.803554, E98.409455

N7.801800, E98.410590

วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2559

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เพื่อประโยชน์ของ บริษัท ชาญอิสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

|                                |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อลูกค้า                     | บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                              |
| ประเภททรัพย์สิน                | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โรงแรมและบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่า - ภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต รีสอร์ท ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)                                                                                              |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน               | เลขที่ 88 หมู่ 8 ถนนอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต                                                                                                                                          |
| เอกสารสิทธิที่ดิน              | นส.3ก                                                                                                                                                                                                                         |
| ที่ดินเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา) | 1. นส.3ก เลขที่ 349 เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 7.30 ตารางวา<br>(เนื้อที่ประเมิน 5 ไร่ 82.90 ตารางวา)<br>2. นส.3ก เลขที่ 1979 เนื้อที่ 3 งาน 43.30 ตารางวา<br>รวมเนื้อที่ที่ประเมินทั้งหมดคือ 6 ไร่ 26.20 ตารางวา (2,426.20 ตารางวา) |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง             | 1. อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร<br>2. อาคารบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง                                                                                                                                             |
| ภาระผูกพัน                     | นส.3ก เลขที่ 349 และ 1979<br>มีภาระผูกพันติดจำนองกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                            |

ที่ CIT\_V\_F 2016-0002-T

N7.803554, E98.409455

N7.801800, E98.410590

|                              |                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วัตถุประสงค์การประเมิน       | สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์                                                                                                            |
| หลักเกณฑ์การประเมิน          | การกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                                                      |
| วิธีการประเมิน               | วิธีรายได้ (Income Approach) และ วิธีต้นทุน (Cost Approach)                                                                             |
| วันที่ทำการสำรวจ             | 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559                                                                                                                   |
| วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2559                                                                                                                     |
| วันที่ประเมินมูลค่ากองทรัสต์ | 1 มกราคม พ.ศ. 2560 (ดูข้อ 7.2 เพิ่มเติม)                                                                                                |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน    | 1,195,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)                                                                              |
| มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์  | 1,255,000,000.00 บาท (หนึ่งพันสองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)                                                                                 |
| เงื่อนไข / หมายเหตุ          | มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อ 2.3, 4.2, 5.4, ข้อ 7.2 และตามสมมุติฐานการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) |

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



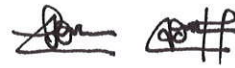
(นายรัชภูมิ จงศักดิ์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



(นางพิชชนันด์ พรหมณันท์)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน  
และผู้ประเมินหลัก



(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก  
ผู้ตรวจสอบรายงาน



(นางสาวสุชีรา ดอนชัย)

เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน  
ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นายณพรุจ ศรีงาม)

เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน  
ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา (ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. การลงทุนในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทรัสต์ SPWREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SPWREIT เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับ : บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัสต์ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ชา ญ อี ส ส ระ รี ท แม เน จ เม น ท์ จ ำ กั ด (“บริษัทฯ”) ซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย CIR และ CID ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF และยังคงจะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT แล้วเสร็จ
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง : CIR และ CID มีส่วนได้เสียโดยจะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT และ CIR เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ SPWREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน และ/หรือเงินกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน อาคาร เเคะฮาบิ

ตะ (The Habita) บ้านพักตากอากาศ X29 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด และสิทธิในทรัพย์สิน ที่ CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5

- 1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29

## 1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา<sup>1</sup> ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. เลขที่ 349<sup>2</sup> จำนวนรวม 1 ฉบับ

### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

(ก) อาคารเดอะฮาปีตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(ข) อาคารเดอะฮาปีตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็น

อาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(3) สักริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรม ส่วนที่ 2

## 2. บ้านพักตากอากาศ X29

บ้านพักตากอากาศ X29 เริ่มเปิดให้บริการในปี 2553 และปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 เป็นที่ดินที่ CIR มีสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส.3 ก. เลขที่ 1979 จำนวนรวม 1 ฉบับ

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูจำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร<sup>3</sup>

(3) สักริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักตากอากาศ X29

นอกจากนี้ CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 41458 และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 259, 343, 351<sup>/4</sup> (บางส่วน), 1332, 1772, 1865, 1873, 1876, 1878, 1879, 1882, 1883, 1887 และ 1892 รวมพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 33.9 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการศรีพันวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะรับโอนจาก CIR

**หมายเหตุ:**<sup>/1</sup> ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

<sup>/2</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 349 บางส่วน เป็นที่ดินที่อยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินของกองทุนรวม SPWPF ได้แก่ น.ส. 3 ก. เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วน (ระหว่างจำนอง) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (เป็นทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากการแปลงสภาพ) ซึ่งจะมีการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าวทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT

<sup>/3</sup> ข้อมูลจาก CIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

<sup>14</sup> ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 351 อาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากอยู่ระหว่างการแบ่งแยก น.ส. 3 ก. เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุน

โดยเนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ส่วนที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) คือ ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา

เนื้อที่ที่ดินที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประมาณ 11 ไร่ 33.9 ตารางวา

พื้นที่อาคารและสระว่ายน้ำทั้งหมด (ส่วนที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ประมาณ 6,521 ตารางเมตร

รายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ที่บริษัท ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 14

#### 1.6 ขนาดของรายการ

: รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ SPWREIT โดยมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ SPWREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

- 1.7 มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย<sup>1</sup> (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น จากการที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้นำ

<sup>1</sup> ก่อนหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย หรือภาษีเงินได้



ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SPWREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความส่วนตัว และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น) นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นยังสามารถที่จะเพิ่มอัตรากำไรของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนใน : แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนประมาณไม่เกิน  
136,290,000 หน่วย และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน โดยรายละเอียด  
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่  
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ การกู้ยืมเงิน จะเป็นไปตามที่  
แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อ  
พิจารณา
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ  
หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า  
3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มา  
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SPWREIT เนื่องจากเป็นการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์ SPWREIT เติบโตในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วย อีกทั้งยังจะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SPWREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น)
- นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SPWREIT จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR กองทรัสต์ SPWREIT จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน

(Bookbuilding) (ถ้ามี) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 1,362,900,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ SPWREIT อาจจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ไม่เกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งอาจจะมีเงินกู้ยืมด้วย

1.13 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ : ไม่มี

กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

1.14 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : ไม่มี

1.15 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นราย : 1. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT  
ลงทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุด ประกอบด้วย  
ทะเบียนล่าสุด

- (1) นางวิไล อินทกุล
- (2) นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์
- (3) นางสาวสุนาวา วรขุน
- (4) นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์
- (5) นางวิบูลรัตน์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายลงทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน  
ล่าสุด (วันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ประกอบด้วย

| อันดับ | ผู้ถือหุ้นรายลงทุน                    | จำนวนหน่วย<br>ลงทุนที่ถือ<br>(หน่วย) | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้น<br>ลงทุน |
|--------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1.     | สำนักงานประกันสังคม                   | 42,095,400                           | 21.03%                         |
| 2.     | บริษัท ชาญอิสสระ เอสซี<br>เดนส์ จำกัด | 40,036,600                           | 20.00%                         |

|     |                                                     |                    |                |
|-----|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 3.  | บริษัท ชาญอิสสระ<br>ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด<br>(มหาชน)  | 20,018,300         | 10.00%         |
| 4.  | นางสาวชลียา ภาณุพงศ์                                | 2,418,100          | 1.21%          |
| 5.  | บริษัท ทิพย์ประกันชีวิต<br>จำกัด (มหาชน)            | 2,075,300          | 1.04%          |
| 6.  | กองทุนเปิดวรรณ พร็อพ<br>เพอร์ตี้ พลัส ดิไวเดน ฟันด์ | 2,027,900          | 1.01%          |
| 7.  | ไทยศรีประกันภัย จำกัด<br>(มหาชน)                    | 1,109,900          | 0.55%          |
| 8.  | นายสุทธิชัย สิ้นธวานุชิต                            | 1,040,600          | 0.52%          |
| 9.  | นายวัฒนา จีรังค์สรรพสุข                             | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางวิไลวรรณ ฉัตรอมร<br>วงศ์                         | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายธรรมมา ปันสุกาญจ<br>นะ                           | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายพนดล ตัณศลารักษ์                                 | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางใจรัก สนิทวงศ์ ณ<br>อยุธยา                       | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายอัฑฒ์ บุญทวีพัฒน์                                | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายเพ็ญว บุษยไพบุลย์                                | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางสุรางค์ สุทธิจิตรา<br>นนท์                       | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางเจตีย์ ชลศรานนท์                                 | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | MRS. KAMONTIP<br>BLACKWOOD                          | 1,000,000          | 0.50%          |
| 10. | นายไพรัช พรหมจีน                                    | 900,000            | 0.45%          |
| 10. | นางเสาวณีย์ จริยานุวัตร                             | 900,000            | 0.45%          |
|     | อื่น ๆ                                              | 77,560,900         | 38.74%         |
|     | <b>รวม</b>                                          | <b>200,183,000</b> | <b>100.00%</b> |

1.16 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทุน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง  
รวม SPWPF

1.17 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

## 2. การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทรัสต์ SPWREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ และกองทรัสต์ SPWREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับ : บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- ทั้งนี้ SPM มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SPWREIT โดยที่ SPM ถือหุ้นโดย CIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง CIR มีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกับบริษัท ซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT นอกจากนี้ CIR และ CID ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SPWPF และยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SPWREIT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT เสร็จสิ้น
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง : SPM จะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว
- 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ SPWREIT จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ซึ่งจะ ทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 8 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 ธันวาคม 2559) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่า

ออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)  
 (“ระยะเวลาการเข้าช่วงแรก”)

นอกจากนี้ หลังจากระยะเวลาการเข้าช่วงแรกสิ้นสุดลง ทั้ง SPM และกองทรัสต์ SPWREIT ตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ SPM เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทรัสต์ SPWREIT อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง (ภายหลังระยะเวลาการเข้าช่วงแรก) ซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาจะได้เข้าทำในวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าหลัก : หลังจากที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ซึ่งจะทำให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดย SPM ตกลงที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

#### ค่าเช่าคงที่

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี โดยที่จำนวนค่า

เช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) แสดงได้ดังนี้

|                           | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                         |
| ปีที่ 1 (2560)            | 65,100,000<br>(เริ่มวันที่ 1 ธันวาคม 2559<br>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 12 (2571)           | 123,783,000                                                                    |

**หมายเหตุ:** คาดว่ากองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในวันที่ 1 ธันวาคม 2559

#### ค่าเช่าแปรผัน

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

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

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก

ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวม ดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SPWREIT ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ SPM ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของ SPM

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

ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ SPWREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้น



ลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าหลัก : ค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SPWREIT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ SPM เช่าจากกองทุนรวม SPWPF ในปัจจุบัน
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สิน : การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการให้เช่าแก่ SPM จะทำให้อัตรามูลตอบแทนต่อหน่วย<sup>2</sup> (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SPWREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ SPWREIT (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ อาทิ นักท่องเที่ยวที่มาเป็นกลุ่ม งานแต่งงาน ประชุมสัมมนา เปิดตัวผลิตภัณฑ์ (Product Launch) เป็นต้น) นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SPM นั้นยังสามารถที่จะเพิ่มอัตรากำไรของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะ

<sup>2</sup> ก่อนหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย หรือภาษีเงินได้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SPWREIT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ที่ SPM เข้าจากกองทุนรวม SPWPF ในปัจจุบัน อีกทั้งเนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาแต่งตั้ง SPM เป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SPWREIT
- 2.10 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี
- 2.11 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : ไม่มี

- 2.12 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น : 1. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT ประกอบด้วย
- ลงทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน
- ล่าสุด
- (1) นางวิไล อินทกุล
  - (2) นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์
  - (3) นางสาวสุนนา วรขุน
  - (4) นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์
  - (5) นางวิบูลรัตน์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม
2. รายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน
- ล่าสุด (วันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ประกอบด้วย

| อันดับ | ผู้ถือหุ้นลงทุน                                 | จำนวนหน่วย<br>ลงทุนที่ถือ<br>(หน่วย) | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้น<br>ลงทุน |
|--------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1.     | สำนักงานประกันสังคม                             | 42,095,400                           | 21.03%                         |
| 2.     | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด               | 40,036,600                           | 20.00%                         |
| 3.     | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)   | 20,018,300                           | 10.00%                         |
| 4.     | นางสาวชลียา ภาณุพงศ์                            | 2,418,100                            | 1.21%                          |
| 5.     | บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)            | 2,075,300                            | 1.04%                          |
| 6.     | กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิไวเดน ฟันด์ | 2,027,900                            | 1.01%                          |
| 7.     | ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)                   | 1,109,900                            | 0.55%                          |
| 8.     | นายสุทธิชัย สิ้นขวานูชิต                        | 1,040,600                            | 0.52%                          |
| 9.     | นายวัฒนา จีรังค์สรรพสุข                         | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นางวิไลวรรณ ชัตรอมรวงศ์                         | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นายธรรมา ปินสุกาญจนะ                            | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นายพนดล ตันศลารักษ์                             | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นางใจรัก สนิทวงศ์ ณ อยุธยา                      | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นายอัศวิน บุญทวีพัฒน์                           | 1,000,000                            | 0.50%                          |
| 9.     | นายเพ็ญว พุชยไพบูลย์                            | 1,000,000                            | 0.50%                          |

|     |                               |                    |                |
|-----|-------------------------------|--------------------|----------------|
| 9.  | นางสุรางค์ สุทธิจิตรา<br>นนท์ | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางเจตีย์ ชลศรานนท์           | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | MRS. KAMONTIP<br>BLACKWOOD    | 1,000,000          | 0.50%          |
| 10. | นายไพรัช พรหมจีน              | 900,000            | 0.45%          |
| 10. | นางเสาวณีย์ จรรย์านวัตร       | 900,000            | 0.45%          |
|     | อื่น ๆ                        | 77,560,900         | 38.74%         |
|     | <b>รวม</b>                    | <b>200,183,000</b> | <b>100.00%</b> |

2.13 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทุน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

รวม SPWPF

## (เอกสารแนบท้าย)

## สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทุนรวม SPWPF ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท)             |                                                       |                                                                |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| งบดุล                               | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2558                        | ณ วันที่<br>31 มีนาคม<br>2559                                  |
| <b>สินทรัพย์</b>                    |                                                       |                                                                |
| เงินลงทุน – สุทธิ                   | 2,140.03                                              | 2,151.05                                                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด      | 15.72                                                 | 17.50                                                          |
| ลูกหนี้                             | 42.29                                                 | 25.69                                                          |
| ค่าให้จ่ายรอตัดบัญชี                | 16.15                                                 | -                                                              |
| สินทรัพย์อื่น – สุทธิ               | 0.05                                                  | 0.03                                                           |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                 | <b>2,214.24</b>                                       | <b>2,210.10</b>                                                |
| <b>หนี้สิน</b>                      |                                                       |                                                                |
| ค่าให้จ่ายค้างจ่าย                  | 1.24                                                  | 1.34                                                           |
| หนี้สินอื่น                         | -                                                     | -                                                              |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                   | <b>1.24</b>                                           | <b>1.34</b>                                                    |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน | 2,001.83                                              | 2,001.83                                                       |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                  | 211.17                                                | -                                                              |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>               | <b>2,213.00</b>                                       | <b>2,208.76</b>                                                |
| <b>งบกำไรขาดทุน</b>                 | <b>ปีสิ้นสุด ณ<br/>วันที่<br/>31 ธันวาคม<br/>2558</b> | <b>งวด 3 เดือน<br/>สิ้นสุด ณ วันที่<br/>31 มีนาคม<br/>2559</b> |
| รายได้จากเงินลงทุน                  | 175.13                                                | 43.16                                                          |
| รายได้อื่น                          | -                                                     | -                                                              |
| <b>รวมรายได้</b>                    | <b>175.13</b>                                         | <b>43.16</b>                                                   |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ               | (8.15)                                                | (2.06)                                                         |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์       | (0.65)                                                | (0.16)                                                         |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                 | (0.35)                                                | (0.09)                                                         |

|                                                                    |                                           |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                             | (0.70)                                    | (0.18)                                             |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                                        | (2.11)                                    | (0.53)                                             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                             | 163.17                                    | 40.14                                              |
| <b>งบกระแสเงินสด</b>                                               | <b>ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b> | <b>งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559</b> |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                     | 151.92                                    | 58.33                                              |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน                     | (138.77)                                  | (56.55)                                            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ              | 13.15                                     | 1.78                                               |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b> | <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>           | <b>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559</b>                     |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                       | 11.05                                     | 11.03                                              |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท) | 0.32                                      | (0.02)                                             |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)                           | 0.06                                      | 0.06                                               |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)                         | 0.06                                      | 0.06                                               |

## (เอกสารแนบท้าย)

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

| ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน                        | มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้<br>ก่อนการปรับปรุงตามโครงสร้าง<br>ของกองทรัสต์ SPWREIT<br>(ล้านบาท) | มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้<br>ตามโครงสร้างของ<br>กองทรัสต์ SPWREIT<br>(ล้านบาท) | วันที่ทำการ<br>ประเมิน |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์<br>(ประเทศไทย) จำกัด | 1,149.00 <sup>1</sup>                                                                          | 1,239.00 <sup>1</sup>                                                           | 3 พฤษภาคม 2559         |
| บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล<br>จำกัด              | 1,195.00 <sup>2</sup>                                                                          | 1,255.00 <sup>2</sup>                                                           | 2 พฤษภาคม 2559         |

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2559

<sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2559

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
(ซึ่งจะเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SPWPF และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทรัสต์ SPWREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SPWREIT เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับ กองทรัสต์ SPWREIT : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ SPWREIT ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุน
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ SPWREIT จะกู้ยืมเงินโดยให้หลักประกัน แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และจะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้จำนวนประมาณไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วย โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์



6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินจำนวนประมาณไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SPWREIT (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SPWREIT จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน : การกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) และยังไม่เป็นภาระในส่วนของการลงทุนเพิ่มสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอีกด้วย ซึ่งทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution) ถ้าเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว

9. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPWPF โดยจะต้องได้รับคะแนน  
เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออก  
เสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการ  
ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ SPWREIT ดังนั้น มติที่ประชุม  
ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4  
ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับ  
คะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะ  
ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็น  
พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มี  
ส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน  
หนังสือเชิญประชุมฯ ที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา
10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบ : คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับ  
การตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบ การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SPWREIT จะลงทุนเพิ่มเติม  
ความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับ นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก กองทรัสต์ SPWREIT มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ  
มากขึ้นและมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอ  
ขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้  
ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้คำนึงถึงการ  
บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SPWREIT ด้วย  
ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ SPWREIT ต้องชำระ  
ในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับ  
อัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านับดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ  
ส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน  
และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องสิทธิ  
ระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความ  
เสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์

SPWREIT อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ SPWREIT ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5 ปี และคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ SPWREIT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ SPWREIT เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/ : ไม่มี

หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : ไม่มี

13. รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ : 1. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SPWREIT  
10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ประกอบด้วย

- (1) นางวิไล อินทกุล
- (2) นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์
- (3) นางสาวสุนนา วรขุน
- (4) นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์
- (5) นางวิบูลรัตน์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน  
ล่าสุด (วันที่ 15 กรกฎาคม 2559) ประกอบด้วย

| อันดับ | ผู้ถือหน่วยลงทุน                                    | จำนวนหน่วย<br>ลงทุนที่ถือ<br>(หน่วย) | สัดส่วนการ<br>ถือหน่วย<br>ลงทุน |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1.     | สำนักงานประกันสังคม                                 | 42,095,400                           | 21.03%                          |
| 2.     | บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิ<br>เดนซ์ จำกัด               | 40,036,600                           | 20.00%                          |
| 3.     | บริษัท ชาญอิสสระ<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>(มหาชน) | 20,018,300                           | 10.00%                          |
| 4.     | นางสาวชลธิยา ภาณุพงศ์                               | 2,418,100                            | 1.21%                           |

|     |                                                     |                    |                |
|-----|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 5.  | บริษัท ทิพยประกันชีวิต<br>จำกัด (มหาชน)             | 2,075,300          | 1.04%          |
| 6.  | กองทุนเปิดวรรณ พร็อพ<br>เพอร์ตี้ พลัส ดิไวเดน ฟันด์ | 2,027,900          | 1.01%          |
| 7.  | ไทยศรีประกันภัย จำกัด<br>(มหาชน)                    | 1,109,900          | 0.55%          |
| 8.  | นายสุทธิชัย สันธวานุชิต                             | 1,040,600          | 0.52%          |
| 9.  | นายวัฒนา จีรังศ์สรรพสุข                             | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางวิไลวรรณ ด้ตรอมร<br>วงศ์                         | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายธรรมา ปิ่นสุภาญจ<br>นะ                           | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายณพดล ตัณศารักษ์                                  | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางไจรก สนิทวงศ์ ณ<br>อยุธยา                        | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายอัฒม์ บุญทวีพัฒน์                                | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นายเพ็ญว ุษยไพบุลย์                                 | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางสุรางค์ สุทธิจิตรา<br>นนท์                       | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | นางเจตีย์ ชลศรานนท์                                 | 1,000,000          | 0.50%          |
| 9.  | MRS. KAMONTIP<br>BLACKWOOD                          | 1,000,000          | 0.50%          |
| 10. | นายไพรัช พรหมจีน                                    | 900,000            | 0.45%          |
| 10. | นางเสาวณีย์ จรรย์านวัตร                             | 900,000            | 0.45%          |
|     | อื่น ๆ                                              | 77,560,900         | 38.74%         |
|     | <b>รวม</b>                                          | <b>200,183,000</b> | <b>100.00%</b> |

14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

: โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

## (เอกสารแนบท้าย)

## สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทุนรวม SPWPF

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทุนรวม SPWPF ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท)         |                                                       |                                                                |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| งบดุล                           | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2558                        | ณ วันที่<br>31 มีนาคม<br>2559                                  |
| <b>สินทรัพย์</b>                |                                                       |                                                                |
| เงินลงทุน – สุทธิ               | 2,140.03                                              | 2,151.05                                                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  | 15.72                                                 | 17.50                                                          |
| ลูกหนี้                         | 42.29                                                 | 25.69                                                          |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี            | 16.15                                                 | -                                                              |
| สินทรัพย์อื่น – สุทธิ           | 0.05                                                  | 0.03                                                           |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>             | <b>2,214.24</b>                                       | <b>2,210.10</b>                                                |
| <b>หนี้สิน</b>                  |                                                       |                                                                |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย              | 1.24                                                  | 1.34                                                           |
| หนี้สินอื่น                     | -                                                     | -                                                              |
| <b>รวมหนี้สิน</b>               | <b>1.24</b>                                           | <b>1.34</b>                                                    |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน | 2,001.83                                              | 2,001.83                                                       |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม              | 211.17                                                | -                                                              |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>           | <b>2,213.00</b>                                       | <b>2,208.76</b>                                                |
| <b>งบกำไรขาดทุน</b>             | <b>ปีสิ้นสุด ณ<br/>วันที่<br/>31 ธันวาคม<br/>2558</b> | <b>งวด 3 เดือน<br/>สิ้นสุด ณ วันที่<br/>31 มีนาคม<br/>2559</b> |
| รายได้จากเงินลงทุน              | 175.13                                                | 43.16                                                          |
| รายได้อื่น                      | -                                                     | -                                                              |
| <b>รวมรายได้</b>                | <b>175.13</b>                                         | <b>43.16</b>                                                   |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ           | (8.15)                                                | (2.06)                                                         |

|                                                                    |                                           |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                      | (0.65)                                    | (0.16)                                             |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                | (0.35)                                    | (0.09)                                             |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                             | (0.70)                                    | (0.18)                                             |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                                        | (2.11)                                    | (0.53)                                             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                             | 163.17                                    | 40.14                                              |
| <b>งบกระแสเงินสด</b>                                               | <b>ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b> | <b>งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559</b> |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                     | 151.92                                    | 58.33                                              |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน                     | (138.77)                                  | (56.55)                                            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ              | 13.15                                     | 1.78                                               |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b> | <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>           | <b>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559</b>                     |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                       | 11.05                                     | 11.03                                              |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท) | 0.32                                      | (0.02)                                             |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)                           | 0.06                                      | 0.06                                               |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)                         | 0.06                                      | 0.06                                               |

### ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม SPWPF ดังนี้

#### 1. ภาระภาษีต่อกองทรัสต์ SPWREIT ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SPWPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะทำให้กองทรัสต์ SPWREIT มีภาระทางภาษีดังต่อไปนี้

| ภาระภาษี/<br>ประเภทภาษี    | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                            | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม<br>ประมวลรัษฎากร                                    | ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม<br>ประมวลรัษฎากร |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)      | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 239 ม.<br>3(9) และ (13) และ ม.4(7) และ<br>(10) <sup>/1</sup> | เสียภาษี                                         |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)      | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 240 ม.<br>3(10)และ (21) <sup>/1</sup>                        | เสียภาษี                                         |
| อากรแสตมป์ (SD)            | ได้รับยกเว้นตาม พ.ร.ฎ. 10 ม.<br>6(28) และ (36) <sup>/1</sup>                        | เสียภาษี                                         |

**หมายเหตุ:** <sup>/1</sup> สิทธิประโยชน์ทางภาษีสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ตาม พ.ร.ฎ. 608 พ.ร.ฎ. 609 และพ.ร.ฎ. 610 ทั้งนี้  
หลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวม SPWPF ยังคงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากไม่ใช่หน่วย  
ภาษีตามประมวลรัษฎากร

อนึ่ง การโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ หรือระหว่างทรัสต์กับ  
ทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี  
ธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามมาตรา 7 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ  
ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 533) พ.ศ. 2555

## 2. ภาระภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.1 ภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทน

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | อัตราภาษีของ<br>ผลประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย           <ul style="list-style-type: none"> <li>: หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมา รวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                       | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10 และผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะ นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุใน อนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้รับมีสิทธิเลือกที่ จะนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                            |
| <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลท.)           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือ หน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วน แบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่าย</li> </ul> </li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง (หาก ถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับ ส่วนแบ่งกำไร) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหัก ภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</li> </ul> </li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</li> </ul> </li> </ul> | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลท.)           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10 แต่ผู้รับต้องนำไปรวม คำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวม คำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul> </li> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย           <ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul> </li> </ul> |

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนของบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย จะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้นหลังจากการแปลงสภาพ



กองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทยจะไม่ได้รับผลกระทบด้านภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม

## 2.2 ภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                | <b>บุคคลธรรมดา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาด.</li> <li>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ<br/>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาด.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</li> </ul> | <b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ไทย (บริษัทจำกัด)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> <li>ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)<br/>: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul> |

การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SPWREIT จะไม่ส่งผลกระทบด้านภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SPWPF หรือกองทรัสต์ SPWREIT

โปรดพิจารณารายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

## แผนที่สถานที่ประชุม

ห้องรอยัล มณียา บอลรูม ชั้น M โรงแรมเรนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์

เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



**วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ**  
**ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF)**  
**วันที่ 10 สิงหาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 13.30 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00) เป็นต้นไป**  
**ณ ห้องรอยัล มณียา บอลรูม ชั้น M โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์**  
**เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร**

---

**1. การลงทะเบียน**

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน (ตามข้อ 2 หรือข้อ 3) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 10 สิงหาคม 2559

**2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง**

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้มอบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้มอบเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้แก่เจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม
  - ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
  - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้มอบเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้
  - ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
  - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

### 3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเป็นตัวแทนของตนเพื่อเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ต้องเป็นการมอบฉันทะให้กับบุคคลธรรมดา รายใดรายหนึ่งตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้เท่านั้น และบริษัทจัดการจะถือว่าการใช้สิทธิออกเสียงของตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้เป็นการใช้สิทธิออกเสียงตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะ หรือเป็นการใช้สิทธิออกเสียงตามจำนวนสิทธิทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะ แล้วแต่กรณี
- เพื่อความสะดวก ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมอบอำนาจให้แก่ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะมายังบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องจัดส่งให้ถึงบริษัทจัดการก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน
- หากมีการแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง

#### เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้ถือหน่วยลงทุน (ผู้มอบฉันทะ) เป็นบุคคลธรรมดา ผู้รับมอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
  - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- (2) กรณีผู้ถือหน่วยลงทุน (ผู้มอบฉันทะ) เป็นนิติบุคคล ผู้รับมอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
  - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนตามหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
  - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้มอบเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้
    - ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
    - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้มอบเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้
  - ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
  - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (ในกรณีที่มีการมอบฉันทะ)

หนังสือมอบฉันทะ  
PROXY

เขียนที่ .....  
Written at  
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....  
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า ..... สัญชาติ .....  
I/We ..... Nationality  
อยู่บ้านเลขที่ ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง .....  
Reside at ..... Road ..... Tambol/Khwaeng .....  
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....  
Amphur/Khet ..... Province ..... Postal Code .....

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม ..... หน่วย  
being a unitholder of Sri panwa Hotel Property Fund (SPWPF) holding the total amount of ..... units,  
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ ..... เสียง  
and having the right to vote equal to ..... votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้ ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....  
Hereby appoint ..... age ..... years, reside at .....  
ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....  
Road ..... Tambol/Khwaeng ..... Amphur/Khet .....  
จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....  
Province ..... Postal Code .....

หรือผู้จัดการกองทุนรวม

or the Fund Manager, namely

(3.1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ ..... อายุ ..... 43 ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... 39 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์)  
Mr. Smith Banomyong ..... age ..... 43 ..... years, reside at ..... 39 Soi Sukhumvit 39 (Prompong)  
ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... คลองตันเหนือ ..... อำเภอ/เขต ..... วัฒนา  
Road ..... - ..... Tambol/Khwaeng ..... Klongton Nua ..... Amphur/Khet ..... Wattana  
จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร ..... รหัสไปรษณีย์ ..... 10110 .....  
Province ..... Bangkok ..... Postal Code ..... 10110 .....

หรือ

or

(3.2) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา ..... อายุ ..... 34 ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... 548/7 ซอยนนทรี 28  
Ms. Pijitra Trirattanathada ..... age ..... 34 ..... years, reside at ..... 548/7 Soi Nonsri 28  
ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... ชองนนทรี ..... อำเภอ/เขต ..... ยานนาวา  
Road ..... - ..... Tambol/Khwaeng ..... Chong Nonsi ..... Amphur/Khet ..... Yannawa  
จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร ..... รหัสไปรษณีย์ ..... 10120 .....  
Province ..... Bangkok ..... Postal Code ..... 10120 .....

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 13.30 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00) เป็นต้นไป ณ ห้องรอยัล มณียา บอลรูม ชั้น M โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No.1/2016 on 10 August 2016 from 13.30 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at Royal Maneeya Ballroom, M floor, Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel, 518/8 Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok, Thailand 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 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

**Agenda No. 1** Re: To consider and approve the conversion of a fund into a REIT, a conversion plan, transfer of assets and obligations of the fund to the REIT (the Initial Assets) in exchange of trust units from the REIT.

- ☐ (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 at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

- 2) **วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

**Agenda No. 2** Re: To consider and approve the appointment other person as a REIT Manager in place of the Fund Manager.

- ☐ (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

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

- 3) **วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

**Agenda No. 3** Re: To consider and approve the appointment of other person as a Trustee in place of the Custodian.

- ☐ (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

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

- 4) **วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน**

**Agenda No. 4** Re: To consider and approve the SPWREIT's investment in the Additional Asset No.1 following an issuance and offer of trust units and/or borrowing.

- ☐ (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

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

- 5) **วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี)**

**Agenda No. 5** Re: To consider and approve the entering into loan agreements and the provision of collateral related to the loan for the investment of the Additional Asset No.1 (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:
- |                                              |                                                                       |                                                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน)<br>Disapprove (Object) | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง<br>Abstain |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|

- 6) **วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

**Agenda No. 6** Re: To consider and approve the revision of calculation of variable rent in the lease agreement for Initial Assets.

- ☐ (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:
- |                                              |                                                    |                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง<br>Abstain |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|

- 7) **วาระที่ 7 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม**

**Agenda No. 7** Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme.

**วาระที่ 7.1 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

**Agenda No. 7.1** Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme to be in accordance with the revision of calculation of variable rent in the lease agreement for Initial Assets.

- ☐ (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:
- |                                              |                                                    |                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง<br>Abstain |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|

**วาระที่ 7.2 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ**

**Agenda No. 7.2** Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme to be in accordance with the conversion of a fund into a REIT and a conversion plan.

- ☐ (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:
- |                                              |                                                    |                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง<br>Abstain |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|



8) วาระที่ 8 เรื่อง พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

Agenda No. 8 Re: To consider and approve the dissolution of the fund, liquidation and appointment of liquidator.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

9) วาระที่ 9 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 9 Re: To consider 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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

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 unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manager 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 Fund Manager 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 Fund Manager 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) เอกสารของผู้ถือหุ้นรายละ (ผู้มอบฉันทะ)

- บุคคลธรรมดา: สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง  
Natural Person: Certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or passport of the unitholder.

- นิติบุคคล: สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 6 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 6 month), 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 passport of the authorized person of such juristic person.

- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

For foreign juristic person, in case that the original documents are not in English, English translation certified by the authorized persons of such juristic person with the seal affixed (if any) shall be provided together with this proxy.

##### (2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or passport of the proxy.

#### 2. ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยลงทุนจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

#### 3. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่

เดือน

พ.ศ.

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า

สัญชาติ

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Amphur/Khet

Province

Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ

as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม

หน่วย

being a unitholder of Sri panwa Hotel Property Fund (SPWPF) holding the total amount of

units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ

เสียง

and having the right to vote equal to

votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้

อายุ

ปี อยู่บ้านเลขที่

Hereby appoint

age

years, reside at

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Province

Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม

or the Fund Manager, namely

(2.1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์

อายุ

43

ปี อยู่บ้านเลขที่

39 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์)

Mr. Smith Banomyong

age

43

years, reside at

39 Soi Sukhumvit 39 (Prompong)

ถนน

ตำบล/แขวง

คลองตันเหนือ

อำเภอ/เขต

วัฒนา

Road

Tambol/Khwaeng

Klongton Nua

Amphur/Khet

Wattana

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10110

Province

Bangkok

Postal Code

10110

หรือ

or

(2.2) นางสาวปิจิตตรา ไตรรัตนธาดา

อายุ

34

ปี อยู่บ้านเลขที่

548/7 ซอยนนทรี 28

Ms. Pijitra Tirattanathada

age

34

years, reside at

548/7 Soi Nonsi 28

ถนน

ตำบล/แขวง

ช่องนนทรี

อำเภอ/เขต

ยานนาวา

Road

Tambol/Khwaeng

Chong Nonsi

Amphur/Khet

Yannawa

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10120

Province

Bangkok

Postal Code

10120

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 13.30 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00) เป็นต้นไป ณ ห้องรอยัล มณียา บอลรูม ชั้น M โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No.1/2016 on 10 August 2016 from 13.30 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at Royal Maneeya Ballroom, M floor, Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel, 518/8 Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok, Thailand or any adjournment at any date, time and place thereof.

## (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- ☐ มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total amount of units holding and having the right to vote

- ☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

☐ หน่วยลงทุน ..... หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ..... เสียง

Number of ..... investment unit and having the right to vote ..... votes

## (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1) **วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

**Agenda No. 1** Re: To consider and approve the conversion of a fund into a REIT, a conversion plan, transfer of assets and obligations of the fund to the REIT (the Initial Assets) in exchange of trust units from the REIT.

- ☐ (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 at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

2) **วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

**Agenda No. 2** Re: To consider and approve the appointment other person as a REIT Manager in place of the Fund Manager.

- ☐ (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 เรื่อง พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

**Agenda No. 3** Re: To consider and approve the appointment of other person as a Trustee in place of the Custodian.

- ☐ (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 เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน**

Agenda No. 4 Re: To consider and approve the SPWREIT's investment in the Additional Asset No.1 following an issuance and offer of trust units and/or borrowing.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

5) **วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี)**

Agenda No. 5 Re: To consider and approve the entering into loan agreements and the provision of collateral related to the loan for the investment of the Additional Asset No.1 (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:
- |                                   |                                                |                                     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove (Object)                            | Abstain                             |

6) **วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

Agenda No. 6 Re: To consider and approve the revision of calculation of variable rent in the lease agreement for Initial Assets.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

7) **วาระที่ 7 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม**

Agenda No. 7 Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme.

**วาระที่ 7.1 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก**

Agenda No. 7.1 Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme to be in accordance with the revision of calculation of variable rent in the lease agreement for Initial Assets.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

**วาระที่ 7.2 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ**

**Agenda No. 7.2** Re: To consider and approve an amendments of the fund scheme to be in accordance with the conversion of a fund into a REIT and a conversion plan.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

**8) วาระที่ 8 เรื่อง พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี**

**Agenda No. 8** Re: To consider and approve the dissolution of the fund, liquidation and appointment of liquidator.

- ☐ (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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

**9) วาระที่ 9 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

**Agenda No. 9** Re: To consider 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:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

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 unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manager 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 Fund Manager 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 Fund Manager 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. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have 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) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.