



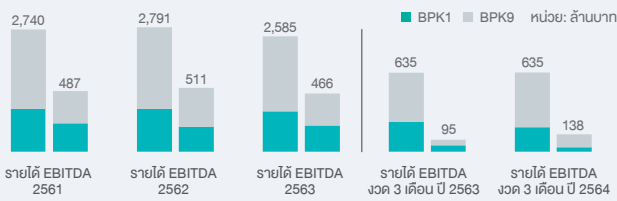
* ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของร่างหนังสือชี้ชวน (รายละเอียดอาจมีการเปลี่ยนแปลง) ผู้ได้รับเอกสารฉบับนี้ควรศึกษาข้อมูลจากร่างหนังสือชี้ชวนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

- ชื่อของทรูสตี
- ผู้ให้เช่าและผู้เช่าหลักทรัพ์สินเพื่อดำเนินการ
- มูลค่าการเข้าลงทุน
- มูลค่าหน่วยทรูสตีที่จะเสนอขาย
- การกู้ยืมของทรูสตี
- ราคาประเมินทรัพย์สินรวมทั้ง 2 โครงการ โดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ
- นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรูสตี
- ผู้จัดการทรูสตี
- ทรูสตี
- ที่ปรึกษาทางการเงินร่วม
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร่วม
- ผู้สอบบัญชี

ทรูสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เครือโรงพยาบาลบางปะกอก **BHGRT** บริษัท บางปะกอก ออสพิทอล กรุ๊ป จำกัด ("BHG")
 ไม่เกิน [5,200] ล้านบาท
 ไม่เกินประมาณ 4,310 ล้านบาท (ไม่เกิน 431 ล้านบาท)
 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไม่เกิน [1,000] ล้านบาท
 • บริษัท ซินส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด : ประมาณ 4,934 ล้านบาท
 • บริษัท ไทยประเมินราคาสินทรัพย์ จำกัด : ประมาณ 4,933 ล้านบาท
 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจรรวมปีบัญชี

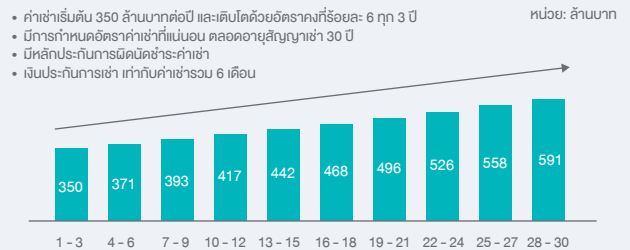
MFC บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
One บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อรธน จำกัด
 • ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
 • บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 • บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)
 • บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

▼ ผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรูสตีที่กองทรูสตีจะเข้าลงทุน



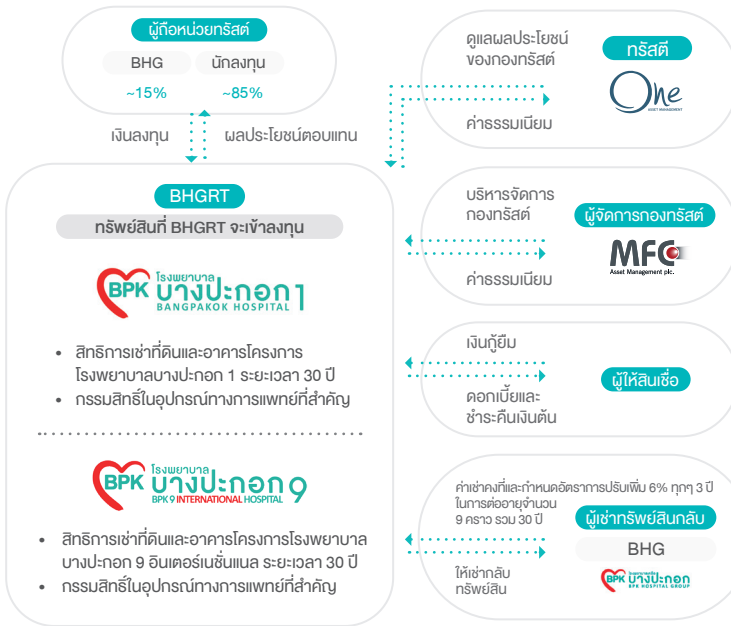
ที่มา: รายงานและข้อมูลทางการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะสำหรับโรงพยาบาลบางปะกอก 1 และโรงพยาบาลบางปะกอก 9 อินเตอร์เนชั่นแนล ที่ตรวจสอบและออกทานโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

▼ ประมาณการรายได้ค่าเช่าต่อปีของทรูสตีสำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 30



- ค่าเช่าเริ่มต้น 350 ล้านบาทต่อปี และเติบโตด้วยอัตราคงที่ร้อยละ 6 ทุก 3 ปี
- มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แน่นอน ตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี
- มีหลักประกันการผิดนัดชำระค่าเช่า
- เงินประกันการเช่า เท่ากับค่าเช่ารวม 6 เดือน

▼ โครงสร้างของทรูสตี



ความน่าสนใจในการลงทุน

- 1 สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ เป็นโรงพยาบาลหลักในเครือ BHG ที่ประสบความสำเร็จ และเปิดดำเนินการมาแล้ว 27 ปีสำหรับ BPK 1 และกว่า 18 ปีสำหรับ BPK 9
- 2 กองทรูสตีมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องจากสิทธิในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของกลุ่ม BHG ทั้งที่เปิดดำเนินการแล้วในปัจจุบันและจะขยายเพิ่มเติมในอนาคต
- 3 กองทรูสตีมีผลตอบแทนที่มั่นคงจากรายได้ค่าเช่าที่ชัดเจนและเติบโตด้วยอัตราคงที่ ตลอด 30 ปี จากกลุ่ม BHG
- 4 กองทรูสตีไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ปรับปรุงอาคาร และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงหรือซื้อทดแทนในกรณีที่เกิดเหตุการณ์แพทย์ ช่างดูแล หรือเสื่อมสภาพ
- 5 ธุรกิจให้บริการทางการแพทย์มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีและมั่นคงในอนาคต
- 6 ผู้บริหารเป็นที่ยอมรับในธุรกิจและมีประสบการณ์ในธุรกิจโรงพยาบาลมานานกว่า 40 ปี

▼ รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรูสตีจะเข้าลงทุน

โครงการโรงพยาบาลบางปะกอก 1 ("BPK 1")

- สถานที่ตั้ง: 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 25/1 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
- การให้บริการ: 12 ศูนย์การแพทย์
- ขีดความสามารถ: รองรับผู้ป่วยใน 120 เตียง / รองรับผู้ป่วยนอก 1,000 คนต่อวัน
- ทรัพย์สินที่ลงทุน:
 - สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการ BPK 1 ระยะเวลา 30 ปี
 - ทรูสตีในอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่สำคัญ
- อายุสิทธิการเช่า: 30 ปี
- ราคาประเมินค่าอิสระ: ประมาณ 1,973 ล้านบาท โดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ
- มาตรฐานที่รองรับ: HA

โครงการโรงพยาบาลบางปะกอก 9 อินเตอร์เนชั่นแนล ("BPK 9")

- 362 ถนนพระรามที่ 2 แขวงบางมด เขตตองเทือง กรุงเทพมหานคร 10150
- 27 ศูนย์การแพทย์
- รองรับผู้ป่วยใน 200 เตียง / รองรับผู้ป่วยนอก 1,500 คนต่อวัน
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการ BPK 9 ระยะเวลา 30 ปี
- ทรูสตีในอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่สำคัญ
- 30 ปี
- ประมาณ 2,960 ล้านบาท โดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ
- มาตรฐานที่รองรับ: HA / JCI



เอกสารฉบับนี้มีจัดทำขึ้นเพื่อเสนอขายหลักทรัพย์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ที่ผู้ลงทุนในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ดังกล่าวก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ด.) ซึ่งยังไม่ได้รับรองโดยสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ การเสนอขายหลักทรัพย์จะกระทำโดยผู้เสนอขายหลักทรัพย์และผู้เช่าหลักทรัพ์สินซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ผู้เสนอขายหลักทรัพย์และผู้เช่าหลักทรัพ์สินได้ดำเนินการตรวจสอบว่า การเสนอขายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ครอบคลุมการกำกับดูแลกองทุน หรือสำนักงาน ก.ล.ด. และนำข้อมูลไปเสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับเงินจากกองทุนดังกล่าวของกองทุนในแบบเสนอขายหลักทรัพย์ การเสนอขายหลักทรัพย์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ การรับเงินจากกองทุนดังกล่าวของกองทุนในแบบเสนอขายหลักทรัพย์เสนอขายหน่วยทรัสตีนี้มีความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสตี