

**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)**

ประจำปี 2565

ประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผ่านระบบของบริษัท ควิดแลบ โดยถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุม ห้องสุรศักดิ์ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

การแนะนำก่อนประชุม

คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ รับหน้าที่เป็นพิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ SRIPANWA (“ทรัสต์ดี”) ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดี

คุณสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
คุณวิไล อินทกุล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
คุณธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
คุณไทรมันน์ ลัญจนินดี	กรรมการอิสสระ
คุณกสินทร์สุรวงศ์ บุณนาค	กรรมการอิสสระ
คุณวรสิทธิ์ อิสสระ	ประธานกรรมการ ท่านเข้าร่วมประชุมผ่านระบบออนไลน์
คุณทิพาพรรณ ภัทรวិกรม	กรรมการบริหารผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี
ลำดับถัดไป ขอแนะนำผู้บริหารบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
คุณสุนา วรชุน	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์	ฝ่ายการเงินและธุรการ
คุณจิตติธรรม หลอมทอง	ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

- | | |
|----------------------------|--|
| คุณสุพิชชา พิวัฒน์นอก | ฝ่ายเลขานุการและผู้ช่วยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ | ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ |
| 2. ผู้สอบบัญชี | (เข้าร่วมประชุมผ่านระบบออนไลน์) |
| คุณสาธิต ไทรกลมเกลียว | บริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โรแมนติก ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด |
| 3. ที่ปรึกษากฎหมาย | |
| คุณลินดา ไอสถาวรนนท์ | บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด |

ลำดับต่อไป พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อมูลทั่วไป ดังนี้

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ครั้งนี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ใช้บริการจัดการประชุมจากบริษัท ควิตแลบ จำกัด ซึ่งเป็นระบบที่สอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม ในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึงผ่านการรับรองระบบควบคุมการประชุมจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA)

สำหรับวาระการประชุมในวันนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 7 เป็นวาระเพื่อทราบทั้งหมด จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

ในการประชุมจะมีการดำเนินการประชุมเรียงตามวาระที่ได้แจ้งไว้ตามหนังสือเชิญประชุม (ไม่มีการสลั้ววาระ) หากผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นที่ต้องการสอบถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ท่านสามารถกดปุ่มเมนูพิมพ์ข้อความ รูปหน้าต่างแชท และทำการพิมพ์ข้อความที่ท่านต้องการสอบถามและกด “ส่ง” เพื่อยืนยันการส่งข้อความดังกล่าวมายังบริษัท โดยบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตอบคำถามที่ตรงกับวาระในเวลานั้นๆ หากคำถามใดไม่เกี่ยวกับวาระนั้นๆ จะถูกนำไปตอบในวาระอื่นๆ ทั้งนี้ก่อนการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นทาง “กล่องข้อความ” ขอให้ท่านแจ้งชื่อ นามสกุล และสถานะของท่าน เช่น มาด้วยตนเองหรือรับมอบฉันทะ เพื่อที่จะได้บันทึกรายงานการประชุมได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน ในกรณีที่คำถามถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม และหากมีคำถามใดที่ไม่สามารถตอบได้ในระหว่างการประชุมเนื่องจากมีเวลาที่จำกัด บริษัทจะพิจารณารวบรวมตอบและเปิดเผยในรายงานการประชุมหรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทต่อไปเพื่อการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจึงขอเชิญตัวแทนจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพีริเมียร์ จำกัด ที่ปรึกษากฎหมาย คือ คุณ ลินดา ไอสถาวรนนท์ ทำหน้าที่ดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท

บริษัทได้กำหนดวันที่ 10 มีนาคม 2565 (Record Date) กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ SRIPANWA “ที่ประชุม” ว่ามีจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด 279,064,000 หน่วย นับเป็นจำนวนรายทั้งหมด 1,806 ราย ณ เวลาที่เริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 15 ราย และโดยการมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 11 ราย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด 26 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 155,702,270 หน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 55.7945 เป็นอันครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด แล้วแต่จำนวนใดจะน้อยกว่า และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณสงกรานต์ อิศสระ กรรมการบริษัทชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็น ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดประชุมอย่างเป็นทางการ

ประธานฯ กล่าวสวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน ผมทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมในวันนี้ และเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการกล่าวขอบคุณผู้ร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในวันนี้ และเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ SRIPANWA พร้อมมอบหมายให้ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 7 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

จากนั้น ผู้ดำเนินวาระการประชุมได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 7 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมแจ้งให้ทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564
- วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบเรื่องการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 6 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เริ่มการประชุม

- วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมแจ้งให้ทราบ

คุณวิไล ได้กล่าวเรียนเชิญคุณสงกรานต์ อิศสระ กรรมการและประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) แจ้งให้ที่ประชุมทราบ

คุณสงกรานต์กล่าวว่า สวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมเล่าสรุปเหตุการณ์ต่างๆ โดยเริ่มจากกองทรัสต์ที่ตั้งมาตั้งแต่ปี 2013 มีผลประกอบการที่สามารถจ่ายเงินปันผลมาตลอดตั้งแต่ปี 2014 ถึงปี 2018 เฉลี่ยปีละประมาณ 7% จนกระทั่งปี 2019 ปีที่เริ่มมีปัญหานักท่องเที่ยวจีนลดลง กองทรัสต์ยังจ่ายเงินปันผลได้ประมาณ 5% ในปี 2021 มีวิกฤตของการแพร่ระบาด COVID-19 ทำให้นักท่องเที่ยวทั่วโลกลดน้อยไป ยกตัวอย่างในปี 2019 เรามีคือนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยประมาณ 39 ล้านคน ใน 39 ล้านคน มาที่ภูเก็ต 10 ล้านคน ประมาณ 1 ใน 4 ของคนที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย แต่พอเริ่ม COVID-19 ปี 2020-2021 ในปี 2020 เนื่องจากต้นปียังพอมีการท่องเที่ยวอยู่บ้าง แต่ปรากฏว่าลดจาก 39 ล้านคนต่อปี เหลือ 6.7 ล้านคนต่อปี คนที่มากที่สุดในปี 2020 เหลือแค่ 2.1 ล้านคนต่อปี คือลดลงไป 80% - 90% ในปี 2021 เหลือนักท่องเที่ยวที่เข้า

มาในประเทศไทยเพียง 427,869 คน ในที่นี้เห็นว่าคนนี้มีนักท่องเที่ยวที่ไปภูเก็ต 224,537 คน ถือว่าลดไปค่อนข้างเยอะ จากเหตุการณ์นี้ทำให้ มีผลกระทบกับภูเก็ตและประเทศไทย ด้วยเหตุนี้ Occupancy Rate (OCC) ของโรงแรมยกตัวอย่าง SPM1 ก่อนช่วงโควิดปี 2018-2019 ในปี 2018 OCC เฉลี่ยทั้งปีประมาณ 63% ในปี 2019 OCC เฉลี่ยทั้งปีประมาณ 56% เป็นระดับที่เราสามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายของ SPM มีกำไรพอที่จะจ่ายค่าเช่า และจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ ส่วนในปี 2020 ซึ่งเป็นปีที่มีผลกระทบจากโควิด ในต้นปี ม.ค.-ก.พ. เริ่มมีผล หลังจากนั้นก็ค่อยๆ ลดลงเฉลี่ยทั้งปี OCC เหลือ ประมาณ 34% และต่อมาในปี 2021 OCC ลดลงถึง 21% เนื่องจากมีโควิดหลายระลอกมากต่อเนื่องกันมา แต่ครั้งไม่ใช่เพียงแค่ปิดเมือง ปิดเกาะภูเก็ต มีการปิดสายการบินก็ไม่สามารถบินเข้ามาได้ หลังจากเปิดเกาะสายการบินก็ยังไม่มา หรือมีแค่เที่ยวเดียวในประเทศ หลังจากนั้นเมื่อสามารถเดินทางเข้าภูเก็ตได้แต่ก็ยังมีข้อบังคับมากมาย เช่น คุณต้องทำงานอยู่ในภูเก็ตถึงจะเข้าได้ ทำให้มีเงื่อนไขในการเข้าภูเก็ตยากมาก เนื่องจากเป็นเกาะ และช่วงนั้นภูเก็ตก็ระมัดระวังพยายามโชว์ศักยภาพว่าภูเก็ตปลอดภัย ซึ่งผมเห็นด้วยที่เราพยายามสร้างความมั่นใจ ทำให้ตัวเลขคนติดโควิดน้อยลง ซึ่งจริงๆ ในระยะกลางและระยะยาว เราจะช่วยภูเก็ตให้เป็นสถานที่ที่ปลอดภัย

การที่โรงแรมจะดำเนินการได้และมีเงินพอที่จะรองรับค่าใช้จ่าย อาทิเช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่ารถป.ก. ต่างๆ เราคงต้องทำอัตราห้องพักอยู่ที่ 35% - 40% และเมื่อลดลงเหลือที่ 20% ผู้เช่าจึงประสบผลขาดทุน ซึ่งในปี 2020 - 2021 ผู้เช่าขาดทุนประมาณปีละ 100 กว่าล้านบาท หากเราจะเท่าทุน ที่ตัวเลขอัตราห้องพักประมาณ 35% - 40% และถ้าเกิน 40% - 60% จะพอมีกำไรพอจ่ายค่าเช่าได้ นี่ก็ถือเป็นช่วงที่วิกฤตของ SPM บางโรงแรมในช่วงนั้นทั้งภูเก็ตและกรุงเทพฯก็มีการปิดไป ปิดไปเกิน 80% ในช่วงแรก หลังจากนั้นมีการทยอยเปิดบ้าง แต่การที่ปิดไปนานๆ แม้กระทั่ง 2-3 เดือน การจะเปิดใหม่มันเป็นเรื่องที่ยากมาก เพราะอุปกรณ์ Hardware ต่างๆเสื่อม เช่น เรื่องแอร์ เรื่องน้ำ เรื่องเชื้อรา ถ้าปิด เมื่อเปิดจะลำบากมาก ส่วน Software คือบุคลากร การปิดงานเราจะเสียทรัพยากรสำคัญ นอกจากทรัพย์สิน เราจะมี Software คือกำลังคนที่มาให้บริการเราถือว่าเป็นหัวใจสำคัญไม่น้อยกว่าทรัพย์สินเลย ผู้เช่ารู้ว่าหนักแต่ก็ต้องพยายามประคอง เพราะว่าหากโรงแรมกลับมาเปิดแล้ว เราไม่มีคน เราต้องมาซ่อมแซม มันจะเหมือนหลายๆโรงแรม ที่ปิดโรงแรมไป แล้วเปิดไม่ได้ เราก็ประคองตัวมา ในช่วง 3 เดือนแรก รัฐบาลก็มีการช่วยเหลือบ้าง แต่ถือว่ายังน้อยถ้าเทียบกับในต่างประเทศ ผมยกตัวอย่างในต่างประเทศ เรื่องของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายรัฐบาลช่วยถึง 80% และบริษัทเอกชนช่วย 10% ส่วนที่เหลือ 10% ไปลดจากพนักงาน ในขณะที่ของเราช่วยไปประมาณ 20% - 30% เป็นระยะเวลาสั้นๆแค่ 3 เดือน

ของต่างประเทศระหว่างโควิดเขา support เต็มที่ทั้งค่าใช้จ่ายของบริษัทด้วย ทำให้ความเสียหายของธุรกิจเขาจะน้อยลง ซึ่งเราก็ถือว่ารัฐบาลไทยช่วยเราเท่านี้ พอจะผ่อนหนักเป็นเบาได้ระดับหนึ่ง

ผลประกอบการของ SPM ตามที่เรียนให้ทราบว่าลดลงถึง 20% - 30% คู่แข่งของเราก็อยู่ในสภาพเดียวกัน กระทั่งกันทั้งอุตสาหกรรมโรงแรม สิ่งที่เราทำได้ตอนนั้นก็คือการลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด อาทิเช่นเงินเดือนพนักงานระดับสูงลดถึง 40% พนักงานระดับธรรมดาลด 5-10% ขณะเดียวกันเราก็มีการทำงานแบบ without pay (WOP) ด้วยและลดค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อให้เรายังอยู่ได้ เป็นช่วงที่ลำบากของอุตสาหกรรมโรงแรมอย่างยิ่ง เราผ่านวิกฤตนี้มาด้วยความเสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ และพยายามดูแลทรัพย์สินต่างๆของเราให้ดีที่สุด ทั้งนี้ทรัพย์สินของศรีพันวาไม่ใช่ที่ดินเช่า แต่กองทรัสต์เป็นเจ้าของโฉนด (Freehold) ดังนั้นเป็นไปได้ว่าในช่วงสั้นๆ 2-3 ปี เราจะเจออุปสรรค แต่ระยะยาวคิดว่าศรีพวันวาก็ยังเป็นทรัพย์สินที่ดีของเรา

โดยสรุปในปีที่แล้ว เรามีการได้คุยกองทรัสต์และรีท พยายามหาวิธีต่างๆเพื่อดูแลทรัพย์สินของท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีที่สุด ผมคิดว่าเรื่องการท่องเที่ยว เราจะเริ่มเห็น ตอนนี้ประเทศต่างๆ ก็เริ่มเปิดแล้ว เริ่มหยุดเรื่อง Test & Go และ สิงคโปร์ เวียดนาม ก็หยุดแล้ว จะช่วยให้นักท่องเที่ยวที่จะมาประเทศไทยง่ายขึ้นที่เราอดมาได้ระดับนี้ ส่วนหนึ่งเราก็ได้นักท่องเที่ยวของคนไทยที่เข้ามาใช้บริการโรงแรมศรีพันวาในช่วง 5-6 เดือนหลังนี้ และมีกรุ๊ปทัวร์ไทย ซึ่งปกติจะไปเที่ยวต่างประเทศ เช่น ยุโรป ญี่ปุ่น จากสถานการณ์โควิด ทำให้ไปไม่ได้ จึงมาใช้บริการของศรีพวันวาถือเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เรามีลูกค้ากลุ่มใหม่ที่เพิ่มขึ้น เมื่อไหร่ที่จีนอนุญาตให้ประชาชนออกเดินทางท่องเที่ยวได้ ธุรกิจท่องเที่ยวไทยน่าจะฟื้นกลับมาได้ การที่เรายกเลิก Test & Go อาจต้องใช้เวลา 2-3 เดือนข้างหน้า ในการเพิ่มนักท่องเที่ยวได้ ธุรกิจท่องเที่ยวไทยน่าจะฟื้นกลับมา เพราะเขาวางแผนล่วงหน้าว่าจะไปเที่ยวไหน เราอาจจะได้กลุ่มยุโรปและกลุ่มอื่นๆกลับมาบ้าง แต่กลุ่มใหญ่ที่เราหวังจะกลับมา ก็คือกลุ่มลูกค้าคนจีนและเอเชีย หวังว่าเขาจะกลับมา ด้วยเหตุ การณ์ทั้งหมดนี้ คิดว่ากลางปีหน้าเราคงจะเห็นการกลับมาของตลาดการท่องเที่ยว ช่วง 1-2 เดือนนี้เราได้ลูกค้าไทยเที่ยวไทยบ้าง มีส่วนช่วยให้ได้ OCC เพิ่มขึ้นเป็น 40% ถือว่าดีขึ้นในระดับหนึ่ง คาดว่ากลางปี-ปลายปี เราคงเห็นตัวเลขที่ใกล้ๆ 50% ปีหน้าช่วงกลางปีเราคิดว่าเรากลับมาได้ที่ประมาณ 60% สิ่งสำคัญตอนนี้และที่ผ่านมาขอให้เราต้องเข้าใจกัน ทำงานร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้เช่า หรือกลุ่มธนาคารที่ให้การสนับสนุนมา เราต้องทำงานร่วมกัน เพื่อจะฟันฝ่าอุปสรรคนี้ไปนะครับ ขอขอบคุณครับ

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ประธานที่ประชุมรายงานสถานะการณ์ต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ ในวาระนี้จะไม่มีการลงมติใด

ที่ประชุมรับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564

คุณวิไลได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ 2564 กองทรัสต์ SRIPANWA ได้เผยแพร่ รายงานข้อมูลกองทรัสต์ ประจำปี 2564 ผ่านระบบ
สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.cireit.com เมื่อวันที่ 21
พฤษภาคม 2564 ตามประกาศที่ ก.ล.ต. ที่ สร. 7/2564 วันที่ 21 มกราคม 2564 ในการผ่อนผันการดำเนินการ
จัดประชุมสามัญประจำปี รายงานดังกล่าวนี้ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญ ในครั้งนี้ รายละเอียด
ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 จึงขอเสนอให้ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงาน
แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานแทนการจัดประชุม
สามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ซึ่งได้นำส่งและเผยแพร่ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 ในเว็บไซต์
www.cireit.com ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากเป็นรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง

ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้พิจารณา
รับทราบรายงานผลการดำเนินงานแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์
SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 3

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณาบริหารรายงานผลการดำเนินงานเมื่อปี 2564 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานกองทรัสต์ และเหตุการณ์สำคัญ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายละเอียดปรากฏอยู่ตามรายงานประจำปี 2564 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาและบริหาร

วาระนี้คุณวิไลได้กล่าวสรุปสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา COVID-19 ทั้งทั่วโลกและประเทศไทย ดังนี้

- ทั่วโลกมีผู้ติดเชื้อประมาณ 508,573,314 คน รักษาหาย 460,892,523 ล้านคน เสียชีวิตในอัตรา 1.23% ด้วยยอด 6,240,391 คน
- อันดับผู้ติดเชื้อทั่วโลก 5 อันดับแรก ได้แก่ อเมริกา อินเดีย บราซิล ฝรั่งเศส อังกฤษ ส่วนประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 33

หากดูจาก 7 วันย้อนหลัง พบว่าเยอรมันจะมีจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่มากที่สุดของโลก รองลงมาจะเป็นเกาหลี, ฝรั่งเศส, อิตาลี, อเมริกา ส่วนประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 9 ที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่มากที่สุด หากสลับมาดูสถานการณ์ในประเทศไทย ประเทศไทยเผชิญกับการแพร่ระบาดถึง 5 ระลอกด้วยกัน เริ่มตั้งแต่ มกราคมปี 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน จากการแพร่ระบาดนี้ WHO ประกาศให้เป็นโรคระบาดทั่วโลก ในขณะที่กระทรวงสาธารณสุขของไทยมีประกาศให้เป็นโรคติดต่อที่อันตรายตั้งแต่ช่วงการระบาดระลอกแรก จนกระทั่งถึงปัจจุบันนี้ ยอดผู้ติดเชื้อสะสมถึง 4 ล้านกว่าคนในไทย จากการแพร่ระบาดนี้จึงมีคำสั่งจากภาครัฐที่ทำให้กระทบกับการประกอบธุรกิจโรงแรม เช่น ให้ปิดโรงแรม ปิดสนามบิน ปิดการเดินทางข้ามจังหวัด คำสั่งมีการสั่งปิดประมาณ 1 เดือน แต่ส่งผลกระทบต่อเนืองยาวนานมาเป็นปี

นอกจากคำสั่งภายในประเทศ ยังมีคำสั่งของในประเทศอื่นๆที่สั่งห้ามประชาชนออกนอกประเทศ และห้ามเดินทางเข้ามาในประเทศไทย ยกตัวอย่างเช่น ประเทศจีนซึ่งเป็นลูกค้าหลักของทางศรีพันวา ไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้

ทั้งหมดที่คุณวิไลได้กล่าวมานี้ เป็นภาพรวมที่นำมาแจ้งกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นผลกระทบการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2563-2564 และคาดว่าจะส่งผลในปี 2565 นี้ด้วย

ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ และสรุปว่าผู้ถือหุ้นรายบุคคลพิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานเมื่อปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 4

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์ ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการได้นำเสนองบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท ดีลรอยท์ หูซ โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2564 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ในหน้า 159-188 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคล เพื่อพิจารณาและรับทราบ ดังนี้

ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่องบการเงิน

รายงานผู้สอบบัญชี โดย คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2564 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2564	2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
สินทรัพย์รวม	4,246	4,355	(109)	(3%)
หนี้สินรวม	983	988	(5)	(1%)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	980	980	-	
สินทรัพย์สุทธิ	3,263	3,366	(103)	(3%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.6936	12.0644	(0.37)	(3%)

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (บาท)
1. สินทรัพย์รวม	4,246,325,252
2. หนี้สินรวม	983,042,668
3. เงินกู้ระยะยาว	979,650,977
4. สินทรัพย์สุทธิ	3,263,282,584
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.6936
6. รายได้รวม	315,766,226
7. กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	(14,473,133)
8. การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(103,473,133)

เนื่องจากสถานการณ์ การแพร่ระบาด COVID 19 เป็นเหตุสุดวิสัยของทรัสต์ ได้มีการอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าหลัก ในเดือนสิงหาคม 2564 ดังนี้

- ค่าเช่าปี 2563 (ก.พ. - ธ.ค.2563) เป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

- ค่าเช่าปี 2564 (ม.ค. - มิ.ย.2564) เป็นจำนวนเงิน 92 ล้านบาท

รวมทั้งสิ้น 266 ล้านบาท

โดยเป็นการงดเว้นค่าเช่าให้ประมาณ 60% ผู้เช่าหลักจ่ายค่าเช่าประมาณ 40% ของยอดค่าเช่ารวม โดยค่าเช่าที่ได้รับ กองทรัสต์จะมีการลงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชีด้วยวิธี Straight Line จำนวนเงิน 272 ล้านบาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่างบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบ และรับรองจากบริษัท ดีลรอยท์ พูซ โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2564 มีความถูกต้องเหมาะสม จึงขอให้ประชุมพิจารณาและรับทราบ

คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณบุญชนะ สุรปภา ประชุมด้วยตนเอง สอบถามเรื่องขอเลื่อนชำระค่าเช่า สามารถเลื่อนทั้งหมดได้กี่ครั้ง แต่ครั้งเป็นจำนวนเงินเท่าไร และจะกลับมาสู่ภาวะปกติเมื่อไหร่

ข้อชี้แจง : คุณวิไลชี้แจงว่าในวาระงบการเงินได้มีการแจ้งเรื่องของการงดเว้นค่าเช่าดังนี้

- ค่าเช่าปี 2563 (ก.พ. - ธ.ค.2563) เป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

- ค่าเช่าปี 2564 (ม.ค. - มิ.ย.2564) เป็นจำนวนเงิน 92 ล้านบาท

รวมทั้งสิ้น 266 ล้านบาท

ในเรื่องของการเลื่อนชำระค่าเช่า จะเลื่อนตั้งแต่ ม.ค. 2563 จนถึง มิ.ย.2564
โดยรวมแล้วศรีพันวาได้มีการชำระค่าเช่าในอัตรา 40% งดเว้นค่าเช่าในอัตรา 60% ของค่าเช่ารวม

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) งบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ SRIPANWA และการงดเว้นค่าเช่า การเลื่อนจ่ายค่าเช่าของกองทรัสต์ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 5

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบเรื่องการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564 จากผลประกอบการของปี 2564 ตามที่กองทรัสต์ได้มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ทั้งนี้ในปี 2564 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น (103,473,133.00) บาท และเมื่อปรับปรุงเป็นขาดทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว จำนวน (25,122,265.77) บาท จึงพิจารณาของงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาของงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564 แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรว่าควรงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2564 (จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายบุคคลประจำปี 2564 เพื่อรับทราบ

เพื่อเป็นการทดแทนการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทน SPM ได้แจ้งว่าจะจัด Hotel credit ให้กับผู้ถือหุ้น
ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินเป็นการทดแทน โดยจะส่งไปให้กับผู้ถือหุ้นภายใน 1-2 เดือน

ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้
ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ และสรุปว่าผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
พิจารณาและรับทราบเรื่องการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1
มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 6

วาระที่ 6 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุม พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนด
ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี
จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กำหนด
ค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน 635,000 บาท

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อ
งบการเงินของกองทรัสต์

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|------|
| 1.) คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 | หรือ |
| 2.) คุณชวาลา เทียนประเสริฐกิจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301 | หรือ |
| 3.) คุณนิสากร ทรงมณี | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 | หรือ |
| 4.) คุณนันทวัฒน์ สำรวญพันธ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7731 | |

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กำหนดค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 635,000 บาท โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

- 1.) คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 หรือ
- 2.) คุณชวาลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301 หรือ
- 3.) คุณนิสากร ทรงแถมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 หรือ
- 4.) คุณนันทวัฒน์ สำรวญหันต์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7731

เนื่องจากได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 7

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

คุณวรรณนิภากาญจน์ วัชรธรรม ตัวแทนจากผู้เช่าได้นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี และอัปเดตสถานการณ์ด้านการตลาด ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบ ดังนี้

- 1.) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ต ในช่วงปี 2562-2564
ปี 2562 ในสถานการณ์ปกติ มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 10.5 ล้านคน และนักท่องเที่ยวชาวไทย 3.9 ล้านคน โดยรวมนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตในปี 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 14 ล้านคน และลดลงในปี 2564 เหลือ 1.14 ล้านคน ลดลงไปถึง 92%
- 2.) จำนวนเที่ยวบิน สนามบินภูเก็ต
จากข้อมูลท่าอากาศยานภูเก็ตจำนวนเที่ยวบินที่มายังสนามบินภูเก็ตในปี 2553 - 2562 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อเกิดสถานการณ์ COVID-19 ทำให้จำนวนเที่ยวบินในปี 2564 ลดลงเหลือ 18,798 เที่ยวบิน ลดลงไปถึง 84%
- 3.) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเพชรบุรี ปี 2562-2564
ในปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 547,730 คน และนักท่องเที่ยวไทย จำนวน 8.4 ล้านคน โดยรวมมีนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเพชรบุรีทั้งสิ้น 8.9 ล้านคน ในสถานการณ์ปกติปี 2564 จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเหลือ 3.2 ล้านคน ลดลง 36%

โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในขนาดของจังหวัด ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

- 1.) โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในขนาดของจังหวัด ภูเก็ต
เป็นส่วนต่อขยาย สนามบินนานาชาติภูเก็ต เฟส 3 จะเน้นไปที่การขยายพื้นที่ใน Airside ได้แก่ การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ และสร้าง Taxi เพิ่มหลุมจอดอากาศยาน สร้างอาคารจอดรถ 1,500 คัน
- 2.) สนามบินนานาชาติ รองรับนักท่องเที่ยวฝั่งอันดามัน (โคกกลอย พังงา)
ขณะนี้พบมีการสำรวจพื้นที่ในปัจจุบันมีจำนวน 5,500 ไร่ ของ ต.โคกกลอย จ.พังงา
- 3.) โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในขนาดของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี
โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 82 สายบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว หรือ “ทางยกระดับพระรามที่ 2” ช่วงเอกชัย-บ้านแพ้ว ระยะทาง 16.4 กิโลเมตร เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 2 ก.พ. 2565 – 15 ม.ค.2568 (ระยะเวลาก่อสร้าง 1,080 วัน) และจะเปิดให้บริการในปี 2568

- 4.) โครงการก่อสร้างทางยกระดับ (MOTORWAY) บนทางหลวงหมายเลข 35 สายธนบุรี-ปากท่อ (ถ.พระราม2) ระยะทางรวม 8.3 กิโลเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะนี้ การก่อสร้างมีความก้าวหน้า 57% คาดแล้วเสร็จภายในปี 2565 นี้
- 5.) โครงการรถไฟทางคู่ นครปฐม – ชุมพร รวมระยะทาง 421 กิโลเมตร(กม.) ทดสอบการเดินรถพร้อมเปิดให้บริการปลายปี 2566

จากนั้นคุณอังคณา ฐานะศิริพงษ์ ตัวแทนจากผู้เช่าได้นำเสนอเพิ่มเติมภาพรวมการขายและการตลาดโรงแรม ดังนี้

ศรีพันวา เป็นโครงการนำร่อง Area Quarantine และได้รับอนุมัติเป็นโรงแรมแรกในประเทศไทย โดยโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้เข้าร่วมประชุมกับ คณะรัฐมนตรี สบค.ชุดเฉพาะกิจ ประชุมศูนย์ปฏิบัติการ ศูนย์บริหารสถานการณ์ COVID-19 (ศปก. สบค.) ฝ่ายปกครอง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และกระทรวงการต่างประเทศ โดยศรีพันวาได้ผ่านการตรวจประเมิน ALQ รูปแบบเฉพาะองค์กร ในลักษณะ Villa Quarantine เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 64 ได้รับอนุมัติให้เป็นโรงแรมแรกในประเทศไทย มีนักท่องเที่ยวชาวยุโรป ที่เดินทางท่องเที่ยวจากประเทศอินโดนีเซียมายังประเทศไทย ด้วยเครื่องบินเช่าเหมาลำ จำนวน 58 คน เข้าพักในช่วงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ – 8 มีนาคม 64

โรงแรมศรีพันวา มีการจัดแพคเกจและโปรโมชั่นต่างๆ มากมาย เช่น แพคเกจ ALQ 15 คืน สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ที่เดินทางเข้าประเทศ โดยได้ร่วมกันกับทางโรงพยาบาลกรุงเทพ หรือจะเป็นแพคเกจ Sand Box ในช่วงเดือนกรกฎาคม 64 ที่ทางรัฐบาลเริ่มผ่อนปรนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ สามารถออกมาท่องเที่ยวได้นอกโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต และสามารถเปลี่ยนโรงแรมได้เมื่อเข้าพักในโรงแรมแรกได้ 7 คืน รวมถึงแคมเปญเราเที่ยวด้วยกันจากทางภาครัฐ ที่ทั้งทางศรีพันวา และบาหลี บีช คลับ หัวหิน ได้จัดทำโปรโมชั่นราคาพิเศษ เพื่อดึงดูดให้คนไทยมาเข้าพักให้มากที่สุด ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี นอกเหนือจากนี้ ทางเราก็ได้เข้าร่วมโครงการต่างๆ และรักษามาตรฐานสาธารณสุขของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ เพื่อยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัย เช่น SHA+ เพื่อให้เป็นที่ไว้วางใจในระดับสากล

ในส่วนอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร และสปา ทางเราก็ได้มีการจัดทำโปรโมชั่นต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูด ทั้งลูกค้าภายในโรงแรม และลูกค้าภายนอก มาใช้บริการ โดยการมอบส่วนลด, จัด happy hour, set menu รวมถึงขยายช่องทางการขายผ่านช่องทาง online ต่างๆ เช่น line my shop, lazada, megatrix พร้อมทั้งทำ co-promotion ร่วมกับธนาคาร กลุ่มพันธมิตร บริษัทต่างๆ ทั้งในส่วนของห้องพัก ร้านอาหาร และสปา

โรงแรมมีบุคคลที่มีชื่อเสียง และ influencer ที่มีผู้ติดตามมากมาย ทั้งที่เคยเข้าพัก และกำลังจะมาเข้าพัก เรายังคงโปรโมทผ่านช่องทาง social media ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เราก็ต้อนรับ คุณลิซ่า Blackpink ที่มีผู้ติดตามมากกว่า 71 ล้านคน และคุณ Dan Bilzerian มหาเศรษฐีชาวอเมริกัน ที่มีผู้ติดตามมากกว่า 32 ล้านคน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณบุญชนะ สุรปภา ประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า
การพิจารณาให้ศรีพันวาชำระ 40% และงดชำระ 60% มีเหตุผลอย่างไร

ข้อชี้แจง : คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ชี้แจง 2 ปัจจัย ดังนี้

ปัจจัยที่ 1 ในส่วนของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาถึงผลกระทบทางการเงินที่ผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ได้รับและได้ขอความช่วยเหลือมาจากกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ขอข้อมูล ผลประกอบการของผู้เช่าเพื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในลำดับการแข่งขันเดียวกันว่าได้รับผลกระทบในระดับที่มีนัยสำคัญสูงในช่วงปีที่เกิดสถานการณ์ COVID-19

ปัจจัยที่ 2 ทางกองทรัสต์ได้พิจารณาแนวทางการให้ความช่วยเหลือของผู้ประกอบการรายอื่น ในธุรกิจ กองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้น ได้ดูถึงอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้รับ ซึ่งได้ระบุเอาไว้ในสัญญาการเช่าลงทุนรวมถึงที่ได้เปิดเผยให้กับผู้ร่วมลงทุนทราบ ซึ่งในส่วนของปี 2563 เนื่องจากกองทรัสต์ยังได้รับค่าเช่าในเดือนมกราคมจากผู้เช่าอยู่ รวมทั้งปีได้รับชำระ 40% (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งที่ 1) และให้ส่วนลดไป 60%

ส่วนในปี 2564 ในช่วง 6 เดือนจะได้รับค่าเช่าประมาณ 32% และงดชำระประมาณ 68% ซึ่งได้พิจารณาไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

คำถามที่ 2 : คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศรีพินวา สอบถามเกี่ยวกับ ยอดจองที่พัก โรงแรมศรีพินวา หลังจากจังหวัดภูเก็ตเข้าร่วมโครงการ sandbox มาตั้งแต่เดือนกรกฎาคมปีที่แล้วมาจนถึงปัจจุบันว่าทั้งหมดกี่ราย

ข้อชี้แจง : คุณสุกัญญา ไปยาน ตัวแทนจากผู้เข้าชี้แจงว่าสำหรับโครงการ sandbox ทั้งหมดได้ 154 Booking รวม 1,133 room night รายได้รวม 16.7 ล้านบาท

คำถามที่ 3 : คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศรีพินวา สอบถามเพิ่มเติมว่า คาดว่าหลังจากยกเลิก Test & go เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป โรงแรมศรีพินวา กลับมา มีผลประกอบการที่ดีขึ้นกว่าก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกแรกเมื่อต้นปี 2563 อย่างไรบ้าง

ข้อชี้แจง : คุณสงกรานต์ อิศสระ ชี้แจงว่า คาดว่าจะดีขึ้นเรื่อยๆ แต่อาจต้องใช้เวลา 2-3 เดือน เนื่องจากเพิ่งเริ่มยกเลิก test & go วันที่ 1 พฤษภาคม 2565

คุณวิไล ได้กล่าวเรียนเชิญคุณสงกรานต์ อิศสระ กรรมการและประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) แจ้งวาระอื่นๆ ขาวความคืบหน้าเรื่องที่ดินในศรีพินวาและ Fake Review ดังนี้

ขาวความคืบหน้าเรื่องที่ดินในศรีพินวา

ตามที่กองทรัสต์ได้ขึ้นข้อชี้แจงตลาดหลักทรัพย์ วันที่ 27 กันยายน 2564 ชี้แจงกรณีข่าว DSI ผลการดำเนินการตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิในโครงการศรีพินวา ตามที่เครือข่ายประชาชนต่อต้านคอร์รัปชั่น (คปต.) โดยนายวีระ สมความคิด ยื่นเรื่องต่อกรมสอบสวนคดีพิเศษ (ดีเอสไอ) เพื่อดำเนินการตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิในโครงการศรีพินวา

กรมที่ดิน กรมป่าไม้ กรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ราชการจังหวัดภูเก็ต ปลัดจังหวัดภูเก็ต และตัวแทนที่ดินภูเก็ตได้เข้าสำรวจโครงการศรีพันวา และตรวจสอบเอกสารสิทธิทั้งหมด และได้ให้การยืนยันต่อ สาธารณะชนรวมถึงเข้าชี้แจงต่อคณะกรรมการที่ดินทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สมาชิกแทนราษฎรว่า เอกสารสิทธิในโครงการศรีพันวาออกมาโดยถูกต้องตามกฎหมาย ทางเราจึงได้ดำเนินการตามกฎหมาย ได้มีการ ฟ้องกลับ ซึ่งขณะนี้เรื่องอยู่ในกระบวนการทางกฎหมาย

ข่าวความคืบหน้าเรื่อง Fake Review

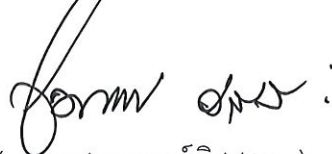
จากกรณีมีผู้รีวิวโดยไม่ได้เข้าพัก และไม่ได้รับประสบการณ์จริง กล่าวถึงศรีพันวาในทางที่ไม่ดี ร่วมกับ คนที่มีความคิดเห็นแตกแยกอื่น ๆ รวมตัวกัน ทำให้เกิดความเสียหาย โดยทางเราได้ดำเนินการทางกฎหมาย โดย “ยูทูปเบอร์” ได้ยอมรับผิด พร้อมอัปเดตคลิปขอโทษ

พิธีกร กล่าวเรียนให้ที่ประชุมทราบว่า วาระการประชุมตามที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ได้พิจารณารับทราบครบถ้วนทุกวาระแล้ว

จึงขอเชิญท่านประธานปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ



(นายสงกรานต์ อีสสระ)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ชาญอีสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา