

**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ประจำปี 2566  
วันพฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น. -12.00 น.  
ณ ห้องประชุม ชั้น 21 อาคารชาฎอิสสระทาวเวอร์ 2**

**ผู้เข้าร่วมประชุม**

**ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. คุณสงกรานต์ อิศสระ      | กรรมการ   |
| 2. คุณวิไล อินทกุล         | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ   |
| 3. คุณธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ | กรรมการ   |
| 4. คุณกสินท์สุรวงศ์ บุญนาค | กรรมการอิสระ  |
| 5. คุณวรสิทธิ์ อิศสระ      | ประธานกรรมการ (เข้าร่วมออนไลน์)   |
| 6. คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม    | Executive Director, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์<br>และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน<br>ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ |

**ผู้บริหาร บริษัท ชาฎอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. คุณสุนนา วรชุน             | ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์     |
| 2. คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์    | ฝ่ายการเงินและธุรการ                   |
| 3. คุณฉัฐติธรรม หลอมทอง       | ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน             |
| 4. คุณสุพิชชา พิพัฒน์นอก      | ฝ่ายเลขานุการและผู้ช่วยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 5. คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ | ฝ่ายบริหารสินทรัพย์                    |

**ผู้สอบบัญชี**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. คุณสาธิต ไทรกลมเกลียว | บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด |
|--------------------------|---|

**ที่ปรึกษากฎหมาย**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. คุณลินดา ไอสถาวรนนท์ | บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพีริเมียร์ จำกัด |
|-------------------------|---|

**เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.**

**พิธีกร** คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ กล่าวรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2566 ในครั้งนี้ว่าเป็นการจัดประชุมโดย บริษัท คิวดีแลบ จำกัด ซึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการประชุมวันนี้

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม ขอแจ้งให้ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบว่า การประชุมในวันนี้ มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมด้วยตนเองจำนวน 21 ราย ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมดจำนวน 179,045 หน่วย และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาประชุมโดยการมอบฉันทะจำนวน 33 ราย ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมดจำนวน 170,957,828 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้มอบฉันทะทั้งหมดจำนวน 54 ราย ถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันทั้งหมดจำนวน 171,128,773 หน่วย รวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 61.324 ของจำนวนหน่วยรายไตรมาสที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SRIPANWA (จำนวนหน่วยรายไตรมาสที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 279,064,000 หน่วย) ซึ่งเป็นอันครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และก่อนที่จะเริ่มพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามวาระการประชุม ขอชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บริษัท ได้ใช้ระบบ Barcode ซึ่งช่วยในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- สำหรับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยรายไตรมาส ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียง ที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ
- ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- สำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 และวาระที่ 8 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

เพื่อเป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้นยวตัสต์ จึงขอเชิญตัวแทนจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพีเอ็มเอ จำกัด คุณลินดา ไอสถาวรนนท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่ดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นยวตัสต์ให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อปฏิบัติของบริษัท

บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นยวตัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยวตัสต์ ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566 ซึ่งการประชุมในครั้งนี้ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นยวตัสต์มีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าได้ตั้งแต่วันที่ 15 -26 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นยวตัสต์ใดเสนอวาระการประชุม

ทั้งนี้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นยวตัสต์ท่านใดมีข้อสอบถามเกี่ยวกับการออกคะแนนเสียง จะขอเรียนเชิญ คุณสงกรานต์ อีสสระ กรรมการบริษัท ชาญอีสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองยวตัสต์ ทำหน้าที่เป็น ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นยวตัสต์ และเปิดประชุมอย่างเป็นทางการ

**ประธานฯ** กล่าวสวัสดิ์และขอบคุณ ท่านผู้ถือหุ้นยวตัสต์ และผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยวตัสต์ บัดนี้ มีผู้ถือหุ้นยวตัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายและข้อบังคับแล้ว จึงขอเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยวตัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ประจำปี 2566

**พิธีกร** ขอเรียนเชิญ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองยวตัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 8 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

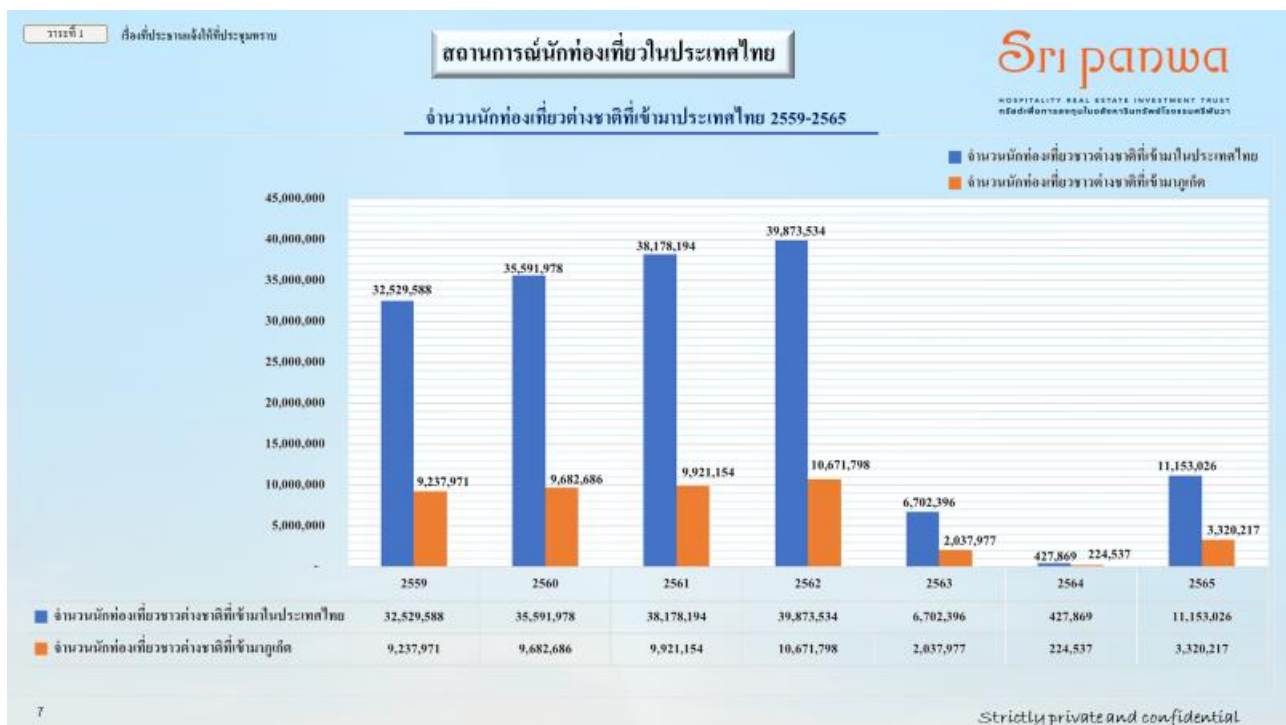
## วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมแจ้งให้ทราบ

**คุณวิไล** ได้กล่าวเรียนเชิญคุณสงกรานต์ อีสสระ กรรมการและประธานที่ประชุม แจ้งสรุปเหตุการณ์ให้ที่ประชุมทราบ

**คุณสงกรานต์** กล่าวสวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นยวตัสต์ พร้อมเล่าสรุปเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นใน 2-3 ปีที่ผ่านมาว่าในช่วงวิกฤตโควิดในปี 2563-2565 นั้นทำให้ธุรกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบ และในส่วนธุรกิจที่ได้รับผลกระทบและเสียหายเป็นอย่างมาก ได้แก่ ธุรกิจการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรม และการบิน ซึ่งในธุรกิจโรงแรมนั้นมีการปิดตัวกันลงไปค่อนข้างมากเนื่องจากลูกค้าจะเป็นนักท่องเที่ยวและเมื่อมีการปิดประเทศจึงทำให้ไม่มีลูกค้า แต่ในส่วนของโรงแรมศรีพันวาได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่นกัน หลังจากที่รัฐบาลประกาศให้โควิดเป็นโรคต้องกักกันในเดือนตุลาคม 2565 ในช่วงเดือนธันวาคม 2565 ถึง เดือนเมษายน 2566 โรงแรมศรีพันวาได้

พลิกฟื้นกลับมาจนถึง ณ ปัจจุบันสามารถมีความเข้มแข็งได้อยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งในขณะนี้ ต้องขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มพนักงานศรีพันวา รวมถึงคุณวรวิทย์ที่ช่วยดูแลในส่วนของทรัพย์สินได้เป็นอย่างดีในช่วงวิกฤตที่ผ่านมา โดยได้มีการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อความอยู่รอด และทำการตลาดเท่าที่จะทำได้ในขณะนั้น รวมทั้งได้ทำโครงการ Villa Quarantine โรงแรมศรีพันวาเป็นโรงแรมแรกของโลกที่ทำได้สำเร็จ โดยได้ดำเนินการร่วมกับรัฐบาลทำโครงการนี้ขึ้นมา ซึ่งทำให้เกิดการผ่อนคลายการเปิดประเทศในเวลาต่อมา

ในส่วนของทางลดค่าเช่าหรือเลื่อนค่าเช่าในขณะนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นและมีเหตุผลในการทำ ไม่ใช่เป็นการถือโอกาสเอาเปรียบท่านผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนแต่อย่างใด ซึ่งการดำเนินการทุกอย่างได้ทำโดยรอบคอบและโปร่งใส



ตัวเลขนักท่องเที่ยวในปี 2562 จะมียอดสูงสุด ซึ่งจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทย 39 ล้านคน มี 10 ล้านคนมาที่เกาะภูเก็ต แต่ในปี 2563 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มโควิดจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเหลือ 6.7 ล้านคน มาภูเก็ต 2 ล้านคน และปี 2564 เป็นช่วงที่แย่มากที่สุดคือเหลือนักท่องเที่ยวมา 4 แสนคน มาที่ภูเก็ตแค่ 2 แสนคน พอมาในปี 2565 สถานการณ์ก็เริ่มดีขึ้นตั้งแต่เริ่มเปิดประเทศเดือนตุลาคม มีนักท่องเที่ยวเข้ามาประเทศไทย 11 ล้านคน เข้ามาที่ภูเก็ตประมาณ 3 ล้านคน และในช่วง มกราคม-กุมภาพันธ์ 2566 ที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวที่มาภูเก็ตประมาณ 5 แสนคน และ 6 แสนคน ตามลำดับ ซึ่งมียอดนักท่องเที่ยวกลับเข้ามาที่ถือว่าค่อนข้างดี

สรุปค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในปี 2563 - 2565

SPM1 + SPM2 + SPM3 : Rental & Expenses

Unit : MB

	YEAR 2563	YEAR 2564	YEAR 2565	Grand Total
Rental Fee	289	303	318	910
ยกเว้นค่าเช่า (SPM 1 & 3)	175	182	47	404
ไม่ได้รับการยกเว้นค่าเช่า	115	122	271	507
Others Expenses (Overhead)	97	111	-	208
<b>Total Rental Fee &amp; Others Expenses</b>	<b>211</b>	<b>233</b>	<b>271</b>	<b>714</b>

ในส่วนของคุณค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในปี 2563 - 2565 ทั้งส่วนที่ได้รับการยกเว้นและไม่ได้รับการยกเว้น อาทิ ในปี 2563, 2564, 2565 กองทรัสต์ต้องได้รับค่าเช่า 910 ล้านบาท แต่ผู้เช่าได้รับยกเว้นในช่วงวิกฤต 3 ปี จำนวน 404 ล้านบาท ซึ่งมีข้อพิจารณาต่างๆ ที่โปร่งใสและเป็นธรรม และมีส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้รับยกเว้นค่าเช่า จำนวน 507 ล้านบาท รวมถึงผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องดูแลโรงแรม อีกประมาณ 208 ล้านบาท รวมค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งสิ้น 714 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาได้ทำการดูแลทรัพย์สินทุกอย่างไม่ได้มีการปิดโรงแรมเนื่องจากหากปิดโรงแรมจะเกิดความเสียหายเพราะว่าเกาะมีความชื้นและอยู่กลางป่าจะทำให้ทรัพย์สินเสียหายได้ นอกจากนั้นใช้เวลาช่วงนี้ในการ การปรับปรุงสระว่ายน้ำ, การรีโนเวทวิลล่าต่างๆ และในขณะที่นี้นักท่องเที่ยวได้กลับมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ก็ยังคงสภาพดีอยู่และสามารถต้อนรับและทำรายได้กลับขึ้นมาได้ทันทีและพร้อมที่จะเดินต่อไปได้

เงินกู้

- ธนาคารไม่ให้การสนับสนุน กองทรัสต์จะจ่ายเงินปันผล แต่ธนาคารไม่อนุมัติ
- เมื่อครบกำหนดในเดือน กันยายน 2566 ธนาคารจะให้ชำระเงินคืน หรือขยายเวลาโดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม
  - ขอหลักประกันเพิ่ม SPM 1 มูลค่า 2,000 ล้านบาท
  - ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย
  - ห้ามจ่ายเงินปันผล

ในส่วนของธนาคารที่ได้ให้ความสนับสนุนในตอนต้นนั้น ในช่วงต้นวิกฤตมีการให้ความช่วยเหลือ แต่ช่วงหลังจะพิจารณาเงื่อนไขอย่างเข้มงวดรวมถึงขอเพิ่มเติมเงื่อนไข ซึ่งเดือนกันยายน 2566 นี้จะครบกำหนดชำระเงินคืน (Due Date) จึงคิดว่าจะทำการหาแหล่งเงินทุนใหม่ และจะมีการออกหุ้นกู้ ซึ่งในขณะนี้ ได้มีแหล่งเงินทุนแล้ว จึงคาดว่าจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้นี้มาช่วยในช่วง 3 ปีหลังจากนี้ จะออก หุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท โดยมีหลักประกัน คือ SPM 2 และ SPM 3 มีมูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท แต่หากกรณีที่จะต่อสัญญากับธนาคารเดิม ธนาคารจะขอเพิ่มหลักประกันเป็น SPM1 ด้วย คือ ต้องเพิ่มหลักทรัพย์ให้กับธนาคารเพิ่มอีกเป็น SPM 1, SPM 2, SPM 3 มูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท และมีเงื่อนไขต่างๆ มากมายเพิ่มขึ้น จึงเป็นที่มาของการพิจารณาการออกหุ้นกู้แทนชั่วคราวไป 3 ปี หากปีหน้าธนาคารมีความมั่นใจมากยิ่งขึ้นเราค่อยพิจารณาปรับเปลี่ยนอีกครั้งหนึ่ง ในส่วนของการตลาดมีการพยายามทำให้โรงแรมศรีพินวาสามารถอยู่รอดได้ หากเป็นไปได้ต่อไปอาจจะมีการเพิ่มกองให้ใหญ่ขึ้น หรือ การเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาเพื่อให้กองใหญ่ขึ้น เนื่องจาก แค่ 4,000 ล้านบาทอาจจะยังเล็กไปควรที่จะเพิ่มให้ถึงประมาณ 10,000 ล้านบาท แต่ต้องเป็นการค่อยๆ ททยอยทำ คาดการณ์ว่า ถ้าสามารถทำได้ราคาหุ้นก็จะเพิ่มขึ้นกว่าเดิมแน่นอน

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ประธานที่ประชุมรายงานสถานะการณ์ต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับทราบ ในวาระนี้จะไม่มีการลงมติใดๆ

#### **คำถามจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**

**คุณสุพัทธา สิทธิชัย** ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. กองทรัสต์มีการหนี้สินใน 1 ปี และ 3 ปี เป็นจำนวนเงินเท่าไร
2. ได้พิจารณาในส่วนการเพิ่มสินทรัพย์บ้างแล้วหรือยัง

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าจะมีหนี้สินที่อยู่ในงบดุลในภาวะ 1 ปี อยู่ที่ 980 ล้านบาท และในส่วนของทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการเพิ่มทรัพย์นั้นอยู่ระหว่างการพิจารณาซึ่งในวาระอื่นๆ จะมีการนำเสนอให้กับผู้ถือหุ้นได้ทราบต่อไป

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล** ผู้รับมอบฉันทะ จากบริษัท BTS Group Holdings มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนที่มีการเลื่อนหรืองดการเก็บค่าเช่าของผู้เช่าใน 2-3 ปีที่ผ่านมา เข้าใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ เป็นผู้จัดการร่วมกัน ซึ่งต้องการทราบหลักเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากผู้เช่าก็ถือว่ามีเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2. ในส่วนของกรณีที่มีการเลื่อนกำหนดการจ่ายค่าเช่าไปนั้น ในสถานการณ์ปัจจุบันนี้ได้มีการจ่ายตามกำหนดการการเรียกค่าเช่าหรือไม่

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของหลักเกณฑ์การพิจารณางดการเก็บค่าเช่าว่าจะมีการเปิดเผยเอาไว้ในส่วนของการสรุปสาระสำคัญของสัญญา และรายงานประจำปีว่า ในส่วนของสัญญาที่เข้าลงทุนกับสัญญาที่ให้เช่าทรัพย์สิน กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย โดยเหตุสุดวิสัยจะรวมถึงการเกิดโรคระบาดด้วย ทางกองทรัสต์จึงนำมาใช้ในการให้ความช่วยเหลือผู้เช่า ในแง่ของสัญญา มีการเขียนการให้อำนาจการพิจารณาไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ โดยรายละเอียดที่กองทรัสต์นำมาใช้จะเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่เห็นจากเพื่อนร่วมธุรกิจ ได้แก่ กองทรัสต์อื่นๆ ที่ตั้งในระยะเวลาต่อมาว่ามีการกำหนดวิธีการว่าในส่วนของงานที่จะได้รับยกเว้นหรือได้เลื่อนค่าเช่าจะพิจารณาจากองค์ประกอบใดบ้าง อาทิ จะมองถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผลการดำเนินงานของกองเองเป็นลำดับแรก ร่วมกับผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจ เช่น โรงแรม 5 ดาว ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต โดยหากมีการลดลงของผลการดำเนินงานของตนเองมากกว่า หรือเท่ากับหรือมากกว่า 50% เทียบกับปีที่ไม่เกิดเหตุการณ์ และกับคู่แข่งทางธุรกิจลดลงเท่ากับหรือมากกว่า 30% จะเช่าเงื่อนไขที่จะได้รับยกเว้น และในส่วนที่เลื่อนการจ่ายจะเป็นในส่วนที่ได้รับผลกระทบที่น้อยกว่า คือ ทรัพย์สินของเราเองจะต้องลดลงเท่ากับหรือมากกว่า 20% แต่ไม่ถึง 50% จากปีปกติและจากคู่แข่งทางธุรกิจก็ต้องลดลงเช่นกัน หากจะดูในรายละเอียดนั้นได้มีการประกาศในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้วที่ประชุมรับทราบ

## วาระที่ 2      **พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565**

**คุณวิไล** ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2565 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้เผยแพร่รายงานข้อมูลกองทรัสต์ ประจำปี 2565 โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ณ ห้องประชุม ห้องสุรศักดิ์ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 (จัดส่งไปกับหนังสือเชิญประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) จึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

### **ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากเป็นการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถูกต้อง

ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ซึ่งมีผู้ถือหน่วยสอบถามว่าในส่วนการประชุมครั้งก่อนจะเป็น E-Meeting ในส่วนการประชุมครั้งนี้ได้จัดในรูปแบบไฮบริดหรือไม่ คุณวิไลตอบข้อซักถามว่าเป็นแบบปกติ(ออนไลน์) ผู้ถือหน่วยสอบถามต่อว่าในการประชุมครั้งก่อนมีผู้เข้าร่วมด้วยตนเองประมาณกี่ท่าน ซึ่งคุณวิไลตอบข้อซักถามว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมออนไลน์จะเป็นออนไลน์ 100% โดยมีผู้ถือหน่วยเข้าประชุมด้วยตนเองทางออนไลน์จำนวน 26 ราย

**ที่ประชุมรับทราบ** รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

**วาระที่ 3** พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**คุณวิไล** แจ้งที่ประชุมว่าได้ทำการสรุปผลการดำเนินการของทรัสต์และเหตุการณ์สำคัญพร้อมสรุปสาระสำคัญต่างๆ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และได้นำเสนอในรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาและรับทราบ (สามารถดาวน์โหลดได้ผ่านทางเว็บไซต์ด้วย)

**ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าผลการดำเนินงานที่ได้ระบุไว้ในรายงานประจำปี 2665 มีความถูกต้องและเหมาะสมเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

**คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์**

**คุณสมชาย เจนสุธิรพันธุ์** ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนของการดำเนินการปี 2565 จะกลับมาเป็นกำไรเทียบเท่ากับก่อนสถานการณ์โควิดได้เมื่อไหร่

2. ในส่วนของการลดค่าเช่าไปประมาณ 400 ล้านบาท เป็นส่วนของการลดหรือขยายระยะเวลา หากเป็นการขยายระยะเวลานั้นเป็นจำนวนค่าเช่าเท่าไรและจะสามารถได้ค่าเช่าคืนเมื่อไหร่

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของผลการดำเนินการของกองที่เป็นงบกำไรขาดทุนหรืองบดุลจะแสดงในวาระที่ 4 ให้กับผู้ถือหน่วยรับทราบต่อไป ซึ่งในส่วนข้อซักถาม จำนวนเงิน 400 ล้านบาทจะเป็นยอดของการงดเว้นค่าเช่า



ที่ประชุมรับทราบ การดำเนินงานประจำปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามสิ่งที่ส่งไปในรายงานประจำปี 2565

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุน ประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์ ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการได้นำเสนองบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาและรับทราบ ดังนี้

#### ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่องบการเงิน

รายงานผู้สอบบัญชี โดย คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2565	2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
สินทรัพย์รวม	4,445	4,246	199	4.7%
หนี้สินรวม	976	983	(7)	(0.7%)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	970	980	(10)	(1.0%)
สินทรัพย์สุทธิ	3,469	3,263	206	6.3%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4315	11.6936	0.7	6.3%

## งบกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2565	2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
รายได้รวม	316	316	0	0%
ค่าใช้จ่ายรวม	140	330	(190)	-57.6%
- ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	79	272	(194)	-71.1%
- ค่าใช้จ่ายปกติ	61	58	3.7	6.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	176	(14)	190	-1315.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	30	(89)	119	-133.7%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	206	(103)	309	-299.0%

### ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่างบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบ และรับรอง จากบริษัท ดีลรอยท์ พูซ โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 มีความถูกต้องเหมาะสม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับทราบ

### คำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

**คุณสมชาย เจนสุทธิพันธุ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้**

1. ในส่วนผลการดำเนินงานปี 2565 นั้นเป็นปกติเมื่อเทียบกับปีก่อน ก่อนที่จะเจอ สถานการณ์โควิดหรือไม่
2. ในปี 2565 อัตราการเช่าเป็นกี่ % ถึงได้มีผลกำไร 206 ล้านบาท และในปี 2564 มีอัตราการเช่ากี่ % และจะมีอัตราการเช่าเท่าไรถึงจะคุ้มทุน
3. ในเมื่อปี 2565 ก็มีส่วนของกำไร ทำไมถึงยังไม่มีเงินปันผล หากเมื่อมีกำไรแต่ไม่จ่ายเงินปันผล ของที่อื่นจะมีการจ่ายเงินคืนทุนแต่ของศรีพันวาไม่มีทั้งการจ่ายเงินปันผล และการจ่ายคืนทุนเลยเพราะอะไร

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าในส่วนนี้จะ เป็นงบของกองทรัสต์ ไม่ใช่ส่วนงบของผู้เช่า ที่ผู้ถือหุ้น ได้เห็นรายได้รวมปี 2564 และ 2565 จำนวน 316 ล้านบาท ทางกองทรัสต์ได้บันทึกบัญชีได้ตามวิธีรายได้ตาม Straight-line คือ รับค่าเช่า ไม่ใช่รายได้จากการบริการโรงแรม ในส่วนของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์หลักๆ จะมี ค่าใช้จ่ายปกติ 61 ล้านบาท คือเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายให้กับธนาคารและค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยปกติหาก

ไม่เกิดสถานการณ์โควิด กองทรัสต์จะมีกำไรปีละประมาณ 200 ล้านบาท และจะนำไปพิจารณาจ่ายปันผล 90% ของกำไร ซึ่งมีการจ่ายมาตลอด แต่ในช่วงโควิดปี 2564 จะมีการขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 272 ล้านบาท เป็นรายการเพิ่มเติมค่าใช้จ่ายของกองไปลดรายได้ที่เป็นค่าเช่า 316 ล้านบาท จึงทำให้เกิดการขาดทุนประมาณ 100 ล้านบาท และในปี 2565 เมื่อสถานการณ์ดีขึ้นได้ทำการประเมินทรัพย์สินในส่วนของกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น จำนวน 30 ล้านบาท เป็นผลจากการประเมินทรัพย์สินที่ยังไม่ใช่ตัวเงิน ทำให้ปี 2565 กำไรอยู่ที่ 206 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการปรับปรุงกำไรของกองทรัสต์ไปเป็นกำไรที่ปรับปรุงแล้ว คือ กำไรตามบัญชีกับเงินสดจะไม่เท่ากัน ซึ่งในวาระปันผลจะมีการปรับปรุงให้ผู้ถือหน่วยเห็นว่า 206 ล้านบาทที่เป็นกำไรตามบัญชีเมื่อปรับปรุงแล้วจะปรับเป็นขาดทุน ดังนั้น จึงไม่ได้มีการจ่ายเงินปันผล และเมื่อได้มีการประกาศว่าโควิดเป็นโรคประจำถิ่นแล้วทางผู้เช่าเองก็ได้มีการจ่ายค่าเช่าตามกำหนดเดิม ในปี 2566 กองทรัสต์จึงมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผล แต่จะติดในส่วนที่ว่า ในขณะนี้เงินกู้อยู่กับธนาคาร และธนาคารมีเงื่อนไขในการขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ว่า ต้องขอความยินยอมจากธนาคารก่อนในการจ่ายเงินปันผล แต่ทางธนาคารยังไม่อนุมัติจึงเป็นเหตุผลที่ยังไม่มีการจ่ายเงินปันผล

**คุณสงกรานต์** ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การต้องขอความยินยอมจากธนาคารจึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กองทรัสต์พิจารณาเปลี่ยนจากการเป็นหนี้ต่อธนาคารเป็นหุ้นกู้แทน และเมื่อเป็นหุ้นกู้แล้วก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะ จากบริษัท BTS Group Holdings มีคำถามดังนี้**

1. สอบถามในส่วนของข้อจำกัดในการจ่ายปันผลของธนาคาร ว่ามีมาตั้งแต่ต้นหรือมีตอนที่มีการขอขยายระยะเวลาจากธนาคาร ซึ่งเห็นว่าข้อมูล ในการขอขยายระยะเวลา ในการจ่ายเงินปันผลต้องทำการขอคำยินยอมจากธนาคาร ไม่มีการแจ้งในตลาดหลักทรัพย์

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าเงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่ถูกเพิ่มเติมขึ้นมาตอนที่มีการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ ซึ่งจะต้องจ่ายคืนธนาคารตั้งแต่ปี 2564 และธนาคารขยายระยะเวลาให้จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล** ฝากข้อเสนอแนะว่าหากเกิดกรณีที่ธนาคารมีข้อจำกัดในการจ่ายปันผลแบบนี้อีก ขอให้แจ้งผู้ถือหน่วยทราบด้วย

## **คุณณัฐวิวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้**

1. ในช่วงสถานการณ์โควิดธนาคารได้ช่วยอะไรแก่ผู้กู้บ้างหรือไม่
2. ในส่วนของรายได้รวม 316 ล้านบาทจะมีการปรับไปมากกว่านี้หรือไม่ จะเป็นรายรับคงที่อยู่อีกประมาณกี่ปี
3. ในส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คือการตีมูลค่าค่าใช้จ่ายหรือไม่
4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวข้องกับการสำรองค่าเสื่อมราคาหรือไม่

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามข้อ 1. ว่าธนาคารไม่มีการช่วยเหลือใดๆ ทั้งสิ้น

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าสัญญาของทรัสต์ที่ทำกับผู้เช่าจะมี SPM 1, SPM2, SPM3 ซึ่งทุกๆ 3 ปีจะมีการปรับค่าเช่าขึ้น 10% และ ในส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือ การตีมูลค่า ทุกปีตามกฎหมายเกณฑ์ ของทรัสต์ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถืออยู่ด้วยวิธี Income Approach ในปี 2565 ที่ธุรกิจเริ่มกลับมา ผู้ประเมินอิสระได้ประเมิน Income ไปข้างหน้าและให้มูลค่าในตัวทรัพย์สิน 30 ล้านบาท

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่าจะไม่มีค่าเสื่อมราคาเนื่องจากไม่ใช่ทรัพย์สิน จะเป็นการอยู่ในส่วนของ investment ซึ่งจะใช้ราคาประเมินเพียงอย่างเดียว

## **คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้**

1. ในส่วนของการขอขยายการผ่อนชำระเงินกู้ธนาคาร 450 ล้านบาท และ 530 ล้านบาท ขอขยายในจำนวนทั้งหมดเลยใช่หรือไม่
2. ในกรณีที่มีปัญหาเรื่องที่ดินกับ DSI ตั้งแต่ปี 2564 เรื่องจบไปแล้วหรือไม่ ยังคงมีคดีในศาลหรือไม่

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่าขอขยายทั้งหมด เป็นของธนาคารกรุงศรีอยุธยา

**คุณวิไล** อธิบายเพิ่มเติมว่าในส่วนของเงินกู้ 450 ล้านบาทจะมีการขยายไปถึงเดือนกันยายน 2566 และ 530 ล้านบาท จะครบกำหนด ธันวาคม 2566

**คุณสงกรานต์** ชี้แจงในส่วนกรณีปัญหาที่ดินว่า ที่ดินของศรีพันวานั้นได้ผ่านการพิจารณาของ คณะกรรมการที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สภาผู้แทนราษฎรทุกอย่างซึ่งมีความชัดเจนว่ามีความถูกต้อง เอกสารสิทธิได้มีการออกเมื่อ 2497 เมื่อ 70 ปีที่แล้ว และเป็นไปอย่างถูกต้องทั้งหมด ซึ่งไม่มีคดีในศาล มีเพียงการที่ศรีพันวาฟ้องบุคคลที่มาอยู่กับเว็บไซต์ซึ่งมีการจัดการให้มีการชดใช้มาเรียบร้อยแล้ว

**คุณกิตติยศ อาภาเกียรตติวงศ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง** สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนเอกสารสิทธิที่ออกมาเมื่อ พ.ศ. 2497 และพื้นที่สิ่งปลูกสร้างของศรีพันวาอยู่บนภูเขา หาก ณ ปัจจุบันมองในสภาพของภูมิศาสตร์ แสดงว่าบริเวณนั้นก็สมควรจะมีการออกโฉนดใช้หรือไม่

**คุณสงกรานต์** อธิบายว่าหากเป็นการออกหลังจาก พ.ศ. 2497 จะไม่สามารถทำได้แล้ว เนื่องจากกฎหมายเปลี่ยน แต่เอกสารสิทธิของศรีพันวาจะมีก่อนกฎหมายออกมา

**ที่ประชุมได้รับทราบ** งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกองทรัสต์ SRIPANWA

**วาระที่ 5** พิจารณาและรับทราบเรื่องการงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**คุณวิไล** ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 จากผลประกอบการของปี 2565 ว่า ตามที่กองทรัสต์ได้มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ทั้งนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 205,907,752.00 บาท และเมื่อคำนวณเป็นขาดทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว จำนวน (15,612,669) บาท จึงได้พิจารณาของงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

### **ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรว่าควรงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 (จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565 เพื่อรับทราบ

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะ จากบริษัท BTS Group Holdings มีคำถามดังนี้**

1. ในส่วนของการปรับปรุงจนได้ยอดขาดทุน เหตุผลอะไรถึงมีการปรับปรุงถึงจำนวน 190 ล้านบาท

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่าตามปกตินั้นจะนำกำไรสุทธิตามงบ ตั้่งต้น และนำกำไรที่เพิ่มจากการประเมินมูลค่าที่ไม่ใช่ตัวเงินมาลบออก และบวกกลับผลต่างของรายได้และค่าใช้จ่ายด้วยวิธี Straight-line ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายก็จะคำนวณด้วยวิธีมาตรฐานทางบัญชีอีกเช่นกัน คือ Effective Interest Rate (EIR) ซึ่งนำมาบวกเพิ่ม และรายได้ที่บันทึกไว้ 316 ล้านบาท จะมีส่วนของลูกหนี้ที่รอชำระอยู่ จึงยังไม่มีกระแสเงินสดเข้ามาอีก 195 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อคำนวณกำไรสุทธิ 205 ล้านบาท จึงกลับมาเป็นขาดทุน 15 ล้านบาท

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** ขอให้ชี้แจงเพิ่มเติมในส่วนลูกหนี้ที่ค้างชำระ 195 ล้านบาท

**คุณวิไล** อธิบายเพิ่มเติมว่าในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ที่มีค่าเช่า 316 ล้านบาท เป็นค่าเช่าของเดือน ม.ค. – ธ.ค. ปี 2565 ซึ่งเป็นวิธีเกณฑ์สิทธิ แต่ยังไม่ได้รับค่าเช่าอยู่ 195 ล้านบาท จึงทำการปรับปรุงกำไรที่เป็นเกณฑ์สิทธิมาเป็นเกณฑ์เงินสดและนำลูกหนี้มาหัก แต่ในปี 2566 ได้เริ่มมีการรับเงินค่าเช่ากลับมาแล้ว

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** สอบถามเพิ่มเติมว่าผู้เช่าที่มีการเลื่อนกำหนดการชำระมีการชำระตรงตามที่เลื่อนให้หรือไม่ และหากมีการผิดนัดได้มีการติดตามทวงถามอย่างไรบ้าง ชำระเลยกำหนดมีการคิดดอกเบี้ยอย่างไร

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่า ค่าเช่าค้างชำระจาก 440 ล้านบาท ณ ปัจจุบันมีลูกหนี้ค้าง SPM 1 50 ล้านบาท, SPM2 235 ล้านบาท SPM3 8 ล้านบาท คงเหลือค้างชำระรวม 293 ล้านบาท ซึ่งในส่วนของ SPM2 ศรีพันวาจะมีการเสนอแผนการชำระเงินมาที่กองทรัสต์และจะนำเรื่องกลับเข้าสู่การประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้งหนึ่งเพื่อให้อนุมัติแผนการชำระเงิน

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** สอบถามเพิ่มเติมว่า เข้าใจว่าสัญญาเช่าของ SPM2 หมุดตั้งแต่เดือน ก.ค. ปี 2565 ปัจจุบันได้ทำการต่อสัญญาเช่าแล้วหรือไม่ หากไม่มีการต่อสัญญาเช่าตามกฎหมาย ถือเป็น การต่อสัญญาเช่าต่อไปเดือนต่อเดือน และระหว่างนี้มีการจ่ายค่าเช่าตามกำหนดระยะเวลาหรือไม่

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่า สัญญาเช่าของ SPM2 ได้หมดเมื่อวันที่ 31 ก.ค. 2565 ในขณะนี้ศรีพันวาได้แจ้งขอต่อสัญญาเช่ามาด้วยเงื่อนไข ซึ่งอยู่ระหว่างกองทรัสต์พิจารณาและพร้อมกันนี้ได้ให้มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อทำการเปรียบเทียบและจะนำข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์นำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป และในการประชุมนี้ได้ให้ทาง Nexus เป็นบริษัทผู้ประมวลผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** สอบถามเพิ่มเติมว่าในระหว่างสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินก็มีการใช้ ผู้เช่ายังคงใช้ทรัพย์สินอยู่และภายใต้สัญญาเดิมมีกำหนดต้องชำระค่าเช่าในส่วนนี้ ผู้เช่าได้มีการชำระตรงเวลาหรือไม่

**คุณวิไล** ตอบข้อซักถามว่า ถ้าเป็น ณ วันนี้จะยังไม่มีการชำระเนื่องจากเรื่องจะอยู่ในระหว่างพิจารณาของกองทรัสต์ เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน การนำทรัพย์สินออกให้เช่าทุกวันนี้ข้อเสนอใหม่ยังไม่มีการได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ควรจะต้องมีการติดตามทวงถามหนี้อย่างไรหรือไม่

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม** อธิบายเพิ่มเติมว่า SPM2 จะมีค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าเดิมซึ่งได้มีการเสนอแผนการผ่อนชำระ และด้วยเงื่อนไขของกองทรัสต์เอง การพิจารณาข้อเสนอในแง่ของการเลื่อนชำระค่าเช่า หากผู้เช่าหากไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจนจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และ ค่าเช่าที่เกิดจากในช่วงที่ยังไม่มีสัญญาเช่าตั้งแต่ ส.ค. 2565 จนถึงปัจจุบัน ทาง SPM2 เองได้มีข้อเสนอในแง่ของการต่อสัญญาเช่า 3 ปีมาที่กองทรัสต์ ซึ่งข้อเสนอมีความแตกต่างจากข้อเสนอเดิมที่เคยนำเสนอไว้ตอนที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน SPM2 ซึ่งถ้ามีความแตกต่างจะไม่สามารถให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์สามารถอนุมัติด้วยตนเองได้ ในการดำเนินการคือ ได้แต่งตั้งบริษัท Nexus เพื่อให้มีการเปิดประมูลทรัพย์สินและจะนำข้อเสนอที่ได้จากการประมูลพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ นำเสนอให้กับทางผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขของผู้เช่าเดิมที่เสนอมา หรือถ้ามีผู้สนใจที่จะเข้ามาเป็นผู้เช่าทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีความเห็นอย่างไรต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาร่วมกัน และในส่วนของการติดตามค่าเช่าในส่วนของสัญญาเช่าเดิมทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการออกหนังสือติดตามค่าเช่าจากทาง SPM ซึ่งจะมีตัวเลขค้างชำระมาตั้งแต่ปี 2563 จะใช้วิธีนำกำไรที่

ได้มาชำระในค่าเช่าปกติก่อน และหากมีส่วนที่เหลือจะนำมาชำระค่าเช่าในอดีต ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2564 มีผลกำไรติดลบ และทางกองทรัสต์เพิ่งได้รับงบของ SPM ในปี 2565 และเมื่อจบปี 2565 ออกมาจะมีการทำตามขั้นตอนว่ามีการชำระค่าเช่าปกติมาเท่าไรและมีส่วนที่เหลือที่ตั้งค่างไว้หรือไม่ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปตัวเลขจะนำเสนอรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในโอกาสต่อไป

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้**

- 1.สถานะปัจจุบันของ SPM2 ผู้เช่าถือว่าผิดสัญญาแล้วหรือยัง
- 2.คุณสมบัติของผู้เช่ารายใหม่ได้คำนึงถึงความน่าเชื่อถือในการชำระเงินในอนาคตหรือไม่และจะมีมาตรการอะไรที่ให้ความมั่นใจต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ว่าจะไม่มีการขอเลื่อนค่าเช่าหรือยื่นข้อเสนอใหม่อีกในอนาคต

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ตอบข้อซักถามว่า ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในส่วนของค่าเช่าของ SPM2 หากเปรียบเทียบกับ SPM1 และ SPM3 ในสาระสำคัญของสัญญาที่ได้แจ้งไปตอนต้นของทรัพย์สินที่เป็น SPM1 และ SPM3 จะให้อำนาจการพิจารณาให้กับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาความช่วยเหลือได้ แต่ในส่วน SPM2 สัญญาเมื่อเช่าลงทุน ไม่ได้ให้อำนาจกับทางทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้ส่วนลดหรืองดเว้นการชำระค่าเช่า จึงทำให้เป็นยอดค่างจำนวนมาก ทั้งนี้ ในส่วนของการผิดสัญญาที่อยู่ในช่วงสถานการณ์โควิดจะเป็นเหตุสุดวิสัย ต่อจากนี้เมื่อผู้ถือหุ้นได้พิจารณาภาวะการให้เช่าทรัพย์สิน SPM 2 ที่จะนำเสนอต่อไปแล้วผลเป็นอย่างไร ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ก็ต้องมีการบังคับให้มีการชำระให้เป็นตามผลการพิจารณานั้น ซึ่งในส่วนของการติดตามทวงถามจะดำเนินการอย่างครบถ้วน คือ ทุกเดือนจะมีการแจ้งยอดและบันทึกเป็นยอดค่างในงบการเงิน หากดูจากวันที่สถานการณ์โควิดคลี่คลายแล้วแต่ยังไม่ได้มีการชำระเงิน กองทรัสต์จะมีสิทธิ์เต็มที่ในการยกเลิกสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงผู้เช่าแต่ก็ต้องมีการพิจารณาหลายอย่างประกอบกัน เนื่องจากการยกเลิกการเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะไม่มีผู้บริหารจัดการ และผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน และเหตุผลที่อาจจะไม่พิจารณาถึงขั้นยกเลิกสัญญา คือ ในส่วนสัญญาเงินกู้มีเงื่อนไขว่า หากกองทรัสต์มีการหยุดประกอบกิจการในส่วนของโรงแรมก็อาจจะมีการส่งผลกระทบต่อให้มีการเรียกคืนเงินกู้ทั้งหมด



**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** ผากข้อเสนอแนะ  
ในส่วนของการพิจารณาผู้เช่ารายใหม่ให้ทำการเปรียบเทียบข้อมูล และเปิดโอกาสให้ผู้สนใจที่จะเข้ามาร่วม  
ประมวลบริหารตัวกองทรัสต์นี้

**คุณสมชาย เจนสุทธิพันธ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้**

1. ในส่วนของผู้บริหารกองทรัสต์ หากผู้บริหารไม่ใช่ sponsor เคยมีกองไหนที่เปลี่ยนผู้บริหารได้บ้าง

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ตอบข้อซักถามว่าในรูปแบบของกองทรัสต์หรือกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการลงทุนโรงแรมจะมีข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. คือ จะต้องมีการเช่าเหมาเพื่อเป็นการ  
ลดผลกระทบในแง่ของรายได้ตามฤดูกาลที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในอดีตกฎเกณฑ์ได้มีการกำหนดในส่วนของ  
ค่าเช่าคงที่ในสัดส่วนที่สูง ซึ่งในอดีตผู้ที่มาเป็นผู้เช่าเหมามักจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมที่ยังสามารถจ่ายค่าเช่า  
คงที่ที่เป็นระดับสูงได้ ในปี 2564 ก.ล.ต. ได้เล็งเห็นในแง่ของปัญหาว่าการหาผู้เช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขค่าเช่าคงที่  
ในระดับสูงน่าจะมีปัญหาหากโรงแรมหาผู้เช่าไม่ได้ จึงได้มีการผ่อนคลายนโยบายหลักๆ เป็น 2 เรื่อง ได้แก่ 1.  
จากเดิมกองทรัสต์เองจะต้องมีผู้เช่าเหมาและกองทรัสต์ไม่สามารถถือใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมด้วย  
ตนเองได้ทาง ก.ล.ต. ได้ผ่อนผันให้กองทรัสต์ถือใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมในช่วงที่ระหว่างสรรหาผู้เช่าได้ และ 2.  
มีการยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่ที่มีในระดับสูง คือ การเสนอให้ผู้ถือหน่วยพิจารณาเลยว่าสิ่งที่มีผู้เช่า  
เสนอมาในตอนนี้เป็นอย่างไร สามารถเจรจากันได้ระหว่างผู้ถือหน่วยกับผู้เสนอเลย ทั้งนี้ จึงทำให้ผู้เสนอเข้า  
มาอาจจะไม่ใช่อัตราค่าเช่าคงที่เหมือนก่อนแต่จะมีความยืดหยุ่นเพื่อที่จะทำให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการ  
ต่อไปได้ คือ ในช่วงที่สรรหาผู้เช่าทางกองทรัสต์ต้องทำการถือใบอนุญาตโรงแรมไปก่อน และเมื่อมีผู้เช่าแล้วจึง  
ค่อยโอนใบอนุญาตโรงแรมนั้นๆ ไปอยู่ในชื่อของผู้เช่า แต่ในขณะนี้ยังไม่เห็นกองไหนที่ได้ใช้กฎนี้

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings** สอบถามเพิ่มเติม  
ว่าในส่วน SPM1 และ SPM3 จ่ายค่าเช่าได้ตามปกติเกือบจะครบทั้งหมด ได้มีการคุยกับ SPM2 หรือไม่ว่าไม่มี  
การจ่าย อาจเกิดจากตามสัญญาของ SPM2 ทางทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดค่าเช่าหรือ  
เลื่อนค่าเช่าให้ได้หรือไม่ จึงเป็นเหตุให้ไม่มีการจ่ายหนี้เข้ามาเลยเพื่อรอเสนอข้อเสนอใหม่ให้กับทางผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์เพื่อที่จะได้พิจารณาในครั้งเดียว ถือว่าเป็นการมัดมือผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินไปหรือไม่

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม** ตอบข้อซักถามว่าในฐานะของทรัสต์เป็นส่วนที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ และได้ทำการแจ้งยอดคงค้างแก่ลูกหนี้และบันทึกในงบการเงิน ซึ่งหมายความว่าในสิ่งที่มีสัญญาแน่ๆ แล้วทาง SPM มีหน้าที่ทางกฎหมายที่ต้องชำระให้กองให้ครบถ้วน แต่ในส่วนที่ยังไม่มีสัญญาเช่าและนำเสนอผู้ถือหุ้นในรูปแบบของการอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้ต่อสัญญาเช่า ทางกองทรัสต์ก็จะดำเนินการให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้น คือ ถ้าอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าในรูปแบบไหนก็จะเข้าทำสัญญาและเรียกเก็บค่าเช่าตามนั้น แต่ถ้าไม่อนุมัติทางกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิตามสิทธิที่มีตามกฎหมายที่จะเรียกร้องค่าเช่าตามสิ่งที่มีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

**คุณวิไล** แจ้งผู้ถือหุ้นว่าได้ทำการแจก Hotel Credit ไปเมื่อปีที่แล้วซึ่งระยะเวลาสิ้นสุดจะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2566 นี้ หากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดยังไม่ได้ใช้สิทธิขอให้รีบดำเนินการใช้สิทธิ

**ที่ประชุมได้พิจารณาและรับทราบ** เรื่องการงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**วาระที่ 6 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุม พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กำหนดค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน 655,000 บาท (ปรับขึ้นจากปีที่แล้ว 20,000 บาท)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1.) คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 หรือ |
| 2.) คุณชวลา เทียนประเสริฐกิจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301 หรือ |
| 3.) คุณนิสากร ทงมณี          | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 หรือ |
| 4.) คุณนันท์วัฒน์ สำรวญพันธ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7731      |

**ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กำหนดค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 655,000 บาท โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

- 1.) คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 หรือ
- 2.) คุณชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301 หรือ
- 3.) คุณนิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 หรือ
- 4.) คุณนันทวัฒน์ ส้ารวญหันต์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7731

เนื่องจากได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

**ที่ประชุมรับทราบ** การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ SRIPANWA

## **วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA**

**คุณวิไล** แจ้งที่ประชุมทราบถึงรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้

### **วัตถุประสงค์การออกหุ้นกู้**

เพื่อนำไปใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ที่มีภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่เกินจำนวน 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้านบาท) อายุหุ้นกู้ไม่เกิน 3 ปี ประเภทหุ้นกู้จะเป็นหุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิด ซึ่งอาจเป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ ชนิดทยอยคืนเงินต้น หรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีประกันหรือไม่ประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือเป็นหุ้นกู้อนุพันธ์ แต่ไม่รวมถึงหุ้นกู้ที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆ

โดยจะมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการดังนี้

- การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ / ผู้จัดจำหน่าย
- วิธีการออกและเสนอขาย / วิธีการจัดสรร รายละเอียดการเสนอขาย
- การไถ่ถอนก่อนกำหนด
- การจดทะเบียนในตลาดรองใด ๆ (ถ้ามี)
- อำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง

**คุณภราดร เลี้ยวสกุล ผู้รับมอบฉันทะ จากบริษัท BTS Group Holdings มีคำถามดังนี้**

1. อัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่าเงินกู้ของธนาคารกรุงศรีหรือไม่

2. เหตุผลจริงๆของการออกหุ้นกู้คือไม่มีเงินไปจ่ายให้กับทางธนาคารใช้หรือไม่ และหากมีการเก็บเงินได้จาก SPM2 อาจจะไม่มีความจำเป็นที่จะออกหุ้นกู้ตัวนี้ใช้หรือไม่ แทนที่จะออกหุ้นกู้ให้เป็นภาระให้กับทางกองทรัสต์ ทำไมจึงไม่ไปเร่งรัดหนี้กับทาง SPM2

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่า จำเป็นต้องออกหุ้นกู้เนื่องจากยอดหนี้เป็น 1,000 ล้านบาทจะไปเร่งหนี้จาก SPM2 จำนวนประมาณ 200 ล้านบาทก็ไม่เพียงพอ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยของธนาคารจะสูงกว่าซึ่งในขณะนี้อยู่ที่ประมาณ 6.83% และก็ต้องทำการขอหลักประกัน SPM1 และรวมถึงข้อกำหนดห้ามจ่ายเงินปันผลต่างๆ ด้วย

**คุณสมชาย เจนสธิรพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง** สอบถามว่ากองทรัสต์ศรีพันวาได้มีการทำ rating หรือไม่ ถ้าไม่ได้ทำดอกเบี้ยจะสูง

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่าไม่ได้ทำ Rating แต่มีหลักประกัน

**ผู้ถือหุ้นหน่วย** สอบถามเพิ่มเติมถึงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประมาณ 6.3% คือใน 1 ปี ดอกเบี้ยจะประมาณ 63 ล้านบาท

**ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000,000,000 บาท (หนึ่งพันล้านบาท) เพื่อนำไปใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่มีภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้กู้ยืมเงินมาจากสถาบันการเงิน และเพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องของกองทรัสต์ SRIPANWA และเห็นสมควรให้

เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

### ความเห็นของทรัสต์

**คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงสามารถดำเนินการได้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยการลงมติ: กฎหมายบัญญัติว่าวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**พิธีกร** แจ้งว่าสำหรับการลงคะแนนในวาระนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงโปรดยกมือขึ้นโดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียง ทั้งนี้ ในการรวบรวมผลคะแนน กองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมด ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

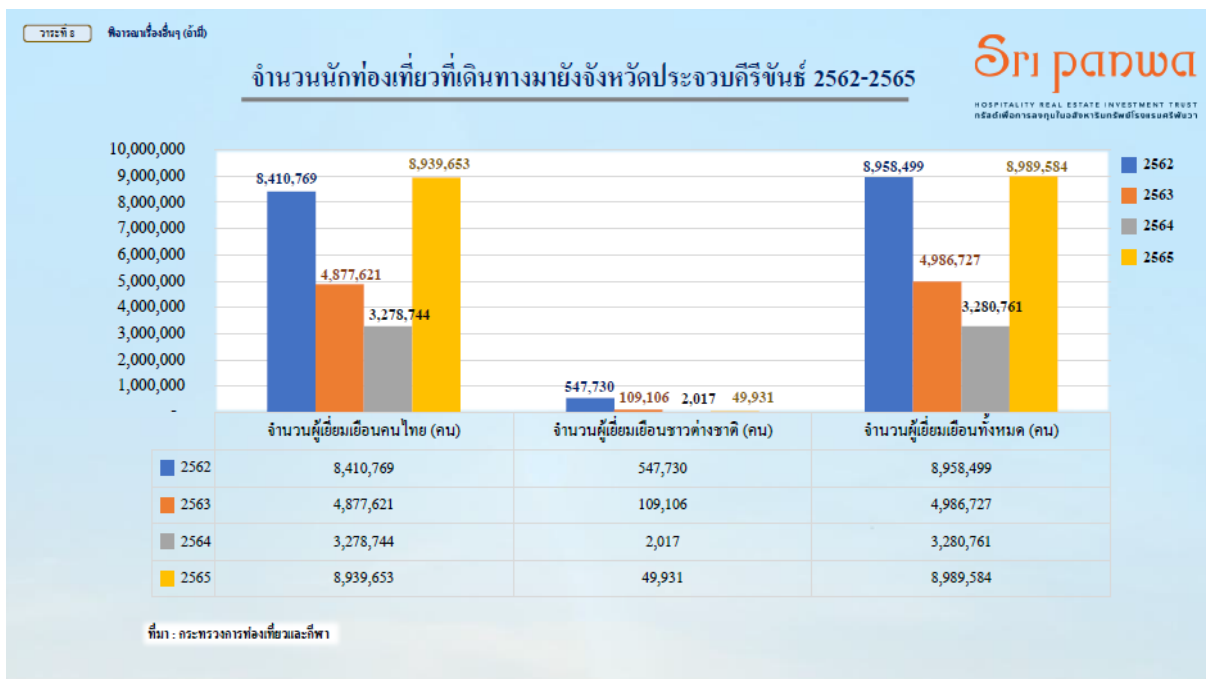
<b>มติที่ประชุม</b>	เห็นชอบ	156,816,798	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 90.73
	ไม่เห็นชอบ	16,017,537	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 9.2673
	งดออกเสียง	4,700	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 0.0027
	รวมทั้งสิ้น	172,839,035	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 100

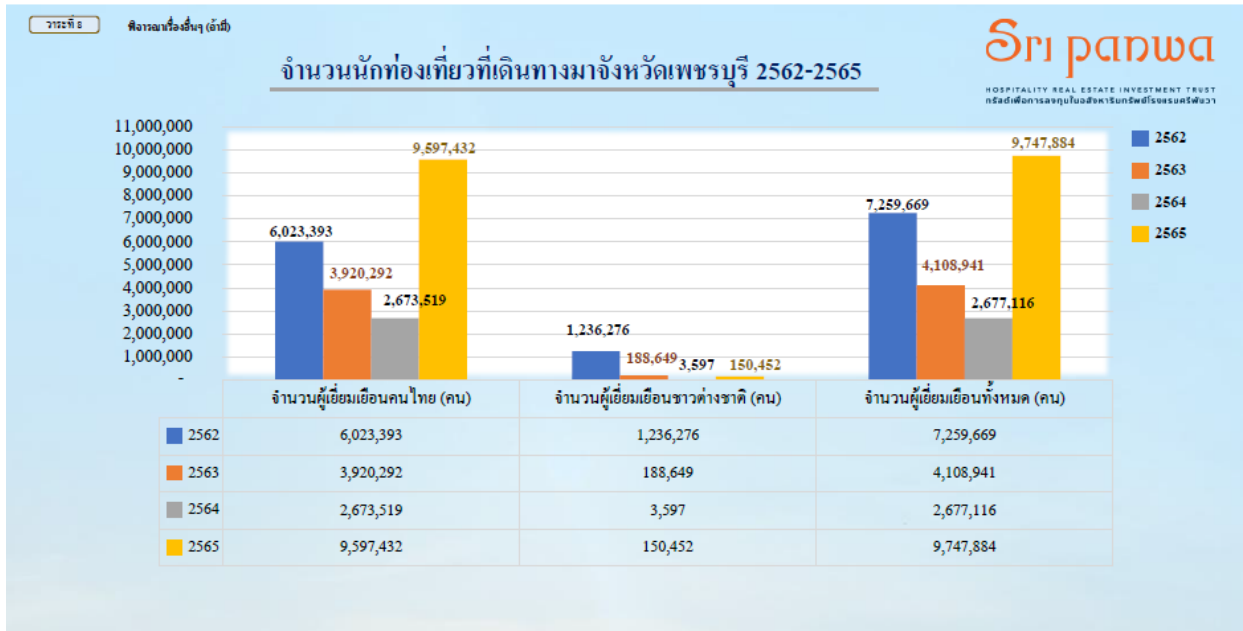
เนื่องจาก ที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่ได้เสนอทุกประการ

### วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

**คุณวนิภากร** ตัวแทนจากผู้เช่าหลัก นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโรงแรม จังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ให้ผู้ประชุมได้รับทราบจากสถิติของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต ช่วงสูงสุดปี 2562 จะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาประมาณ 39 ล้านคน โดย

ที่เข้ามาในภูเก็ต 10 ล้านคนแต่ในปี 2563 ยอดนักท่องเที่ยวจะลดลงมาเรื่อยๆ จนถึงปี 2564 และกลับมาดีขึ้นในปี 2565 นักท่องเที่ยวโดยรวม 11 ล้านคน เข้ามาภูเก็ต 3.3 ล้านคน ซึ่งจะมีจำนวนเที่ยวบินที่สนามบินภูเก็ตจะสอดคล้องกับนักท่องเที่ยว โดยมีจำนวนเที่ยวบินในปี 2565 โดยรวมอยู่ที่ 58,000 เที่ยวบิน และในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนเที่ยวบินอยู่ที่ 95,000 เที่ยวบิน จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์กลับมาดีขึ้นในปี 2565 อยู่ที่ 9.7 ล้านคน จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดเพชรบุรีกลับมาดีขึ้นในปี 2565 อยู่ที่ 8.9 ล้านคน





**คุณอังคณา** นำเสนอภาพรวมการขายและการตลาดโรงแรมที่ศรีพัณณามีความมุ่งมั่นตั้งใจและขยายการขายในส่วนของการตลาดทุกช่องทางให้กับลูกค้า เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน 3 ปีที่ผ่านมาซึ่งได้รับการตอบรับจากตลาดคนไทยเป็นอย่างมาก และได้ขยายประมาณ 100 ล้านบาท และในส่วนอื่นๆ ได้ทำการออกบูธ ขาย package ทำโปรโมชั่นผ่านช่องทางต่างๆ การขายออนไลน์ในช่องทางต่างๆ มีการทำโปรโมชั่นกับทางธนาคาร บริษัทใหญ่ๆ และพันธมิตรต่างๆ มีการออก roadshow ทำการตลาดทั้งในและต่างประเทศ มีการโปรโมชั่นในส่วนของห้องอาหาร มีการเพิ่มช่องทางการขายผ่านทาง line my shop ในส่วนของสปามีการทำโปรโมชั่นส่วนลดและเพิ่มจำนวนนาฬิกาให้กับลูกค้ารวมถึงได้ดำเนินการพัฒนาปรับปรุงมาตรฐาน และมีการทำ wellness เพื่อที่จะทำเป็น medical spa ในอนาคต มีการจัดเลี้ยงและอีเวนต์ต่างๆ ทำให้สามารถขายห้องพักได้มากขึ้น การจัดงานแต่งงานให้แก่บุคคลที่มีชื่อเสียง มีผู้มีชื่อเสียงระดับโลกเข้าพัก มีส่วนของ YAYA ซึ่งเป็นโซนที่เพิ่งเปิดให้บริการโซนใหม่ ซึ่งจะอยู่ทางเข้าโรงแรมทางด้านขวาขึ้นไป

**คุณสงกรานต์** แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่าในส่วนของ YAYA จะอยู่นอกกองทรัพย์สินแต่จะเป็นส่วนช่วยเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้า ซึ่งต่อไปหวังว่าหากผลประกอบการดีจะนำเสนอเข้ากอง

**คุณอังคณา** รายงานเพิ่มเติมว่าจะมีในส่วนของห้องคอนเวนชันรองรับได้ 400 ท่าน รวมถึงห้องพัก แคนทีนพนักงานที่สวยงามที่สุดในโลก และในส่วนทางด้านล่างของโรงแรมกำลังมีโครงการก่อสร้างพิพิธภัณฑ์สิ่งมีชีวิตใต้ทะเลไทย ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 3 ปี ซึ่งจะมีปัญหาเสียง ฝุ่น และบั้งวิวและทำให้ลูกค้าขอเปลี่ยนห้องหรือขออัพเกรดห้องเป็นจำนวนมาก ซึ่งในขณะนี้ได้แก้ปัญหาโดยการขอให้การก่อสร้างเริ่มสายขึ้น

การขายห้องพัก ผ่านโครงการภาครัฐ เราเที่ยวด้วยกัน



**Sri panwa PHUKET**

เริ่มต้นเพียงคืนละ:

# 5,599

 บาท

ราคาหลักกึ่งส่วนลด (เมื่อเข้าพักขั้นต่ำ 2 คืน)

จองห้อง : 1 ก.ค. 65 - 31 ส.ค. 65 | เข้าพัก : 8 ก.ค. - 31 ส.ค. 65

ราคาพิเศษนี้ เฉพาะจองตรงกับทางโรงแรมเท่านั้น

โทร: 076 371 000 | อีเมล: CHILL@SRIPANWA.COM | WWW.SRIPANWA.COM



**BaBa BEACH CLUB HUA HIN**

เริ่มต้นเพียงคืนละ:

# 6,500

 บาท\*

จองห้อง : 1 ก.ค. 65 - จนกว่าห้องพักจะหมด  
เข้าพัก : 8 ก.ค. - 30 ส.ค. 65

ภาพถ่ายด้วยกล้องโดรนใช้สิทธิ์จากเที่ยวด้วยกัน  
LINE: 888 130 130 | WWW.BABABEACHCLUB.COM | WWW.BABABEACHCLUB.COM

การขายแพคเกจ โปรโมชั่นพิเศษ



**THAI TIEW THAI 63' 2022** DITEC BANANG 1-4 SEPTEMBER HALL EN 303 / ROOM EN 303 & L04

ROOM TYPE	1 ก.ค. - 31 ก.ค. 2022	1 ก.ย. - 30 ก.ย. 2022
ชาเลนเจอร์ ซุทสูท - โดมินิก	6,599	11,500
ชาเลนเจอร์ ซุทสูท - โดมินิก (2-วันพัก)	9,499	12,500
โอดีนัวร์ ซุทสูท (2-วันพัก)	9,999	13,000
โอดีนัวร์ ซุทสูท (3-วันพัก)	13,000	19,000
1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 อาหารเช้า	15,000	19,000
1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	15,500	19,500
1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	18,500	21,000
1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อาหารเช้า	20,000	23,000
2 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	27,000	27,000
2 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	25,000	31,000
2 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	25,000	31,000
2 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อาหารเช้า	27,000	34,000
3 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อาหารเช้า	38,000	69,000
4 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อาหารเช้า	60,000	114,000
5 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อาหารเช้า	100,000	117,000
5 ห้องนอน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	205,000	210,000

64



**SUPER HOT DEAL**

จองห้อง : 5 มิ.ย. - 4 กันยายน 2565  
เข้าพัก : 5 มิ.ย. - 30 พฤศจิกายน 2565

ROOM TYPE	Monthly (600-700)	Weekend (Pst-Stay)	Comp. Member
Beachfront Pool Suite (Ground Floor) / 2 คืน	8,800	10,800	12,800
Beachfront Pool Suite / 2 คืน	8,800	11,800	13,800
Beachfront Poolhouse / 2 คืน	17,000	19,800	21,800
3 Bedroom Pool Villa (Open Side) / 4 คืน	23,800	26,800	29,800
3 Bedroom Luxury Pool Villa / 4 คืน	28,800	32,800	35,800
5 Bedroom Luxury Pool Villa / 10 คืน	98,000	98,000	98,000

65

Strictly private and confidential

ทำโปรโมชั่นกับธนาคาร และพันธมิตรต่างๆ



**Sri panwa Phuket**  
ภูเก็ต

ลด 52% ห้องพักทุกประเภท  
จากราคา Tariff Rate  
ระบุชุดที่โปรโมชั่น TSCSPW22

โทร: 076 371 000  
www.sripanwa.com



**Baba Beach Club Hua Hin Luxury Pool Villa Hotel** by Sri panwa  
เพชรบุรี

ลด 56% ห้องพักทุกประเภท  
จากราคา Tariff Rate

ลด 45% ห้องพัก - อาหารเช้า  
จากราคา Tariff Rate  
ระบุชุดที่โปรโมชั่น BBELSCBBH22

โทร: 032 899 130  
www.bababeachclub.com/huahin



SCB, KASIKORNTHAI, Bangkok Bank, ttb, citibank, UOB, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา BANK OF AYUDHYA, trueY, Smile CLUB, เมื่อกี๊พูน, KFC, AEON, amazing THAILAND, Indexlivingmall, AIS



### YAYA CONFERENCE SPACES



### โครงการก่อสร้างพิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำมีชีวิตใต้ทะเลไทยเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดภูเก็ต



### คำถามจากผู้ถือหุ้น

คุณศุภสร วันทนากกร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนของเงินปันผลที่ธนาคารไม่อนุมัติให้จ่าย จึงไปออกหุ้นกู้นั้นจะใช้เวลากว่าที่จะออกหุ้นกู้เสร็จสิ้นจะใช้ระยะเวลาเท่าไร และจะดำเนินการในการปันผลอย่างไร
2. ในส่วนของการประกัน all risk นั้น ครอบคลุมในส่วน อาทิ สีนามิ, ในเรื่องการหยุดดำเนินการ

หรือไม่

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน ในการออกหุ้นกู้เต็มจำนวน 1,000 ล้าน และในส่วนประกันจะมีโบรกเกอร์เข้ามาดูในเรื่องประกันให้ซึ่งจะช่วยในการต่อรองหากเกิดปัญหาขึ้น

**ผู้ถือหุ้น** สอบถามว่าในส่วนประกัน all risk นั้นใน 3 ปีที่ผ่านมาได้มีการชดเชยอะไรให้บ้างหรือไม่ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประกันไม่ครอบคลุมในส่วนนี้ ซึ่งได้เคยสอบถามแล้ว และทั้งอุตสาหกรรมโรงแรมไม่มีที่ไหนได้เลย

**ผู้ถือหุ้น** สอบถามเพิ่มเติมว่าในส่วนการสร้างพินิจภัณฑ์สร้างไปนานเท่าไรแล้วและมีปัญหาในการสร้างรายได้หรือไม่ ในการสร้างปัญหาให้กับศรีพันวา ศรีพันวาสามารถทำอะไรได้บ้าง

**คุณสงกรานต์** ตอบข้อซักถามว่าโครงการก่อสร้างพินิจภัณฑ์ซึ่งมีชีวิตได้ทะเลไทยสร้างมาประมาณ 1 ปีแล้วคงเหลืออีกประมาณ 2 ปีครึ่ง เป็นของกรมประมงเป็นผู้ก่อสร้าง ซึ่งในส่วนของปัญหาพยายามแก้โดยการนำต้นไม้มาปิดแต่อาจจะมีเรื่องเสียงและฝุ่นมารบกวน และได้ขอให้โครงการทำการป้องกัน และเวลาการทำงานให้เริ่มสายขึ้นเพื่อไม่ให้รบกวนการนอนลูกค้าและงดก่อสร้างในวันเสาร์ อาทิตย์

**พิธีกร** กล่าวเรียนให้ที่ประชุมทราบว่า วาระการประชุมตามที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ได้พิจารณาเรียบร้อยแล้ว จึงขอเชิญท่านประธานฯ ปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทริสต์ ประจำปี 2566

**ประธานฯ** กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทริสต์

ปิดการประชุมเวลา 12.05 น.

ขอแสดงความนับถือ



( นายสงกรานต์ อีสสระ )

ประธานที่ประชุม

บริษัท ชาญอีสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ของ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา