

ศรีпанวา

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1 ประจำปี 2566

วันพฤหัสบดีที่ 14 กันยายน 2566 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาลนุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ



วันที่ 30 สิงหาคม 2566

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา (SRIPANWA)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
 2. เอกสารเชิญชวนให้เข้าร่วมประชุม
 3. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 4. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และข้อเสนอกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (IFA Report)
 5. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 6. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.
 7. แผนที่สถานที่ประชุม
 8. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้มีมติให้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 14 กันยายน 2566 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 แผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7 เพื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 โดยมีสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ไว้อย่างถูกต้อง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ดังกล่าว

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ในช่วงเวลาก่อนที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 จะสิ้นสุดลง บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 (“ผู้เช่าเดิม”) ได้มีการหารือร่วมกันกับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ด้วย ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการขอใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 พร้อมข้อเสนอเกี่ยวกับค่าเช่ารูปแบบใหม่ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีอำนาจพิจารณาหรือตัดสินใจเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่แตกต่างไปจากสัญญาเช่าเดิมได้โดยลำพัง โดยทางทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นร่วมกันว่า ควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว โดยก่อนที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว ทางทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าควรจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 รวมถึงจัดหาตัวแทนในการดำเนินการประมูลดังกล่าว เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีข้อมูลเปรียบเทียบเกี่ยวกับผู้เช่าและอัตราค่าเช่า และจัดให้มีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independence Financial Advisor : IFA) ให้ความเห็นประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตามลำดับ เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันจากการที่ผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับตัวแทนในการดำเนินการประมูล

และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independence Financial Advisor : IFA) ต้องมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ตลอดจนประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ ด้วย

ภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“ผู้ให้เช่า” หรือ “ทรัสต์”) และผู้เช่าเดิม ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2565 (“สัญญาเช่า SPM 2 เดิม”) ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา กองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าเดิมซึ่งประสงค์จะขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามหนังสือจากผู้เช่าเดิมเรื่องขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566 โดยแบ่งระยะเวลาเช่าออกเป็น 2 ช่วงเวลา ดังนี้ (1) ช่วงที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 (รวมระยะเวลา 3 ปี) และ (2) ช่วงที่ 2 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าในช่วงที่ 1 ครบกำหนด ช่วงตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (รวมระยะเวลา 2 ปี) โดยผู้เช่าเดิมได้เสนอค่าเช่ารูปแบบใหม่สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าทั้งช่วงที่ 1 และช่วงที่ 2 ประกอบไปด้วยอัตราค่าเช่า ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ค่าเช่าคงที่ ในอัตราปีละห้าสิบ (50) ล้านบาท เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน
- ส่วนที่ 2 ค่าเช่าผันแปร ในอัตรา 80% *(ก-ข-ค) มีกำหนดชำระทุกเดือนภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยที่

ตัวอักษร	ความหมาย
ก	รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียร์)
ข	ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุในส่วนที่ 1

นอกจากความประสงค์เพื่อขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 พร้อมยื่นข้อเสนอค่าเช่ารูปแบบใหม่แล้ว ผู้เช่าเดิมยังได้ขอความอนุเคราะห์ให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กล่าวคือระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลา 1 ปี) ซึ่งเป็นช่วงที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID 19

ยังคงถูกจัดให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง ชื่อและอาการสำคัญของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 และเป็นภาวะฉุกเฉินทางสาธารณสุขระหว่างประเทศ (Public Health Emergency of International Concern) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลก (WHO) อันส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้เข้าเดิมน้อยสำคัญ ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า แม้จะเข้าเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าเดิม แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเดิมเสนอจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเต็มจำนวนตามอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่า SPM 2 เดิม ให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น หนึ่งร้อยสองจุดสาม (102.3) ล้านบาท โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

ปีที่	อัตรา (ร้อยละ)
1	5
2	10
3	20
4	30
5	35

ต่อมา ผู้ให้เช่าในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการตัดสินใจเลือกผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาเลือก บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ให้เป็นผู้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการดำเนินการประมูลดังกล่าว ทั้งนี้ ในการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 มีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจำนวน หนึ่ง (1) ราย แต่เนื่องจากผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถดำเนินการให้บรรลุเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ใน เอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล (Terms of Reference) และเอกสารการประมูล

กองทรัสต์จึงได้มีมติยกเลิกการประมูลดังกล่าว โดยได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เข้าร่วมประมูลรายดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการประมูลปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ให้เช่าในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ยังได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เข้ามาทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independent Financial Advisor: IFA) เพื่อให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) การชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และพิจารณาลงมติในวาระลำดับต่อไป ด้วย

ความเห็นของทรัสต์

เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ทรัสต์ไม่มีความเห็น

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 3

พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ภายหลังจากที่สัญญาเช่า SPM 2 เดิม ได้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้เช่าเดิมได้แจ้งความประสงค์ต่อผู้ให้เช่า ตามหนังสือจากผู้เช่าเดิมเรื่องขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566 เพื่อ (1) ขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ 1 ออกไปอีกสาม (3) ปี (ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) ซึ่งเป็นการขอใช้สิทธิต่อสัญญาประกอบกับการเสนออัตราค่าเช่าใหม่ที่แตกต่างไปจากที่ระบุไว้เดิมในสัญญาเช่า SPM 2 เดิม และ (2) ขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ออกไปอีกสอง (2) ปีภายหลังจากที่สัญญาเช่าในช่วงที่ 1 ครบกำหนด (ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) เนื่องจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM 2 เดิมนั้นเป็นอัตราที่ไม่สะท้อนสภาพการณ์แท้จริงในปัจจุบันที่การประกอบธุรกิจภาคบริการ รวมถึงธุรกิจโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และเศรษฐกิจของโลกที่ซบเซายังอยู่ระหว่างการฟื้นตัว

ทั้งนี้ รูปแบบค่าเช่าใหม่ตาม que ผู้เช่าเดิมเสนอได้ผ่านการให้ความเห็นจาก บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น เอ็ดไวเซอร์ ทางการเงิน (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independent Financial Advisor: IFA) แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) อัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในช่วงที่ 1 ช่วงตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 (รวมระยะเวลา 3 ปี) แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

- ส่วนที่ 1 ค่าเช่าคงที่ ในอัตราปีละห้าสิบ (50) ล้านบาท โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ดังนี้

ปีที่	ระยะเวลา	จำนวนค่าเช่า (ล้านบาท)
1	1 สิงหาคม 2566 - 31 กรกฎาคม 2567	50
2	1 สิงหาคม 2567 - 31 กรกฎาคม 2568	50
3	1 สิงหาคม 2568 - 31 กรกฎาคม 2569	50

- ส่วนที่ 2 ค่าเช่าผันแปร ในอัตรา 80% *(ก-ข-ค) มีกำหนดชำระทุกเดือนภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยที่

ตัวอักษร	ความหมาย
ก	รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)
ข	ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุในส่วนที่ 1

- (2) อัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในช่วงที่ 2 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าในช่วงที่ 1 ครบกำหนด ตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2569 ถึง 31 กรกฎาคม 2571 (รวมระยะเวลา 2 ปี) มีอัตราค่าเช่าตามข้อ (1) ข้างต้น

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาสาม (3) ปี ตามสิทธิภายใต้สัญญาเช่า SPM 2 (ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) และภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าสาม (3) ปีดังกล่าว ให้ผู้เช่าเดิมมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกสอง (2) ปี (ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ วันที่ 1 สิงหาคม 2569 ถึง 31 กรกฎาคม 2571)

ทั้งนี้ ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมระดับลักซูรี่ (Luxury Hotel) ซึ่งรวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ศรีพันวาที่มีมูลค่าทางการตลาดที่สูงสำหรับโรงแรมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต อีกทั้งผู้เช่าเดิมยังมีความคุ้นเคยกับการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นอย่างดี ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเลือกให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ต่อไป จะทำให้การบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นไปอย่างต่อเนื่อง เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) รวมถึงเกิดความเป็นเอกภาพในการบริหารงาน และจะส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องด้วย แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่เลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กองทรัสต์ก็จะต้องสรรหาผู้เช่าใหม่และจะขาดรายได้ในช่วงสรรหาผู้เช่าใหม่ดังกล่าว

ความเห็นของทรัสต์

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 โดยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

อย่างไรก็ดี หลังจากที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่าเดิม กองทรัสต์มีกระบวนการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) โดยมีบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็น

ผู้จัดการการประมูล ผลของการเปิดประมูลคงเหลือข้อเสนอที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าเดิมเพียงรายเดียว และเนื่องจากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์ จัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะของทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลัก ประเภทโรงแรม ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 2.2.2 (10) และ ข้อ 9 เรื่อง การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 9.1 และ 9.2 ข้อเสนอของสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ได้รับความเสี่ยง ผลตอบแทนจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบัน รวมถึง พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมและรายการที่เกี่ยวข้องก่อน ตัดสินใจ

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นเรื่อง ที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 3 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 5 นั้นเป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่เห็นชอบในวาระที่ 3 ให้ดำเนินการพิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 25 สิงหาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8

วาระที่ 4

พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM 2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ภายหลังจากที่สัญญาเช่า SPM 2 เดิม ได้ครบกำหนดระยะเวลา นอกจากผู้เช่าเดิมจะได้แจ้งความประสงค์ขอใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ต่อผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าเดิมยังได้ยื่นข้อเสนอภายใต้หนังสือจากผู้เช่าเดิมเรื่องขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ต่อกองทรัสต์เกี่ยวกับแนวทางการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่า SPM 2 ช่วงระยะเวลาเวลาระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลา 1 ปี) เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ ทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

สำหรับช่วงเวลาที่เกิดค่าเช่าค้างค้างดังกล่าว นั้น เป็นช่วงที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID 19 ถูกจัดให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง ชื่อและอาการสำคัญของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 และประกาศขององค์การอนามัยโลก (WHO) ที่ได้ประกาศให้การระบาดของโรค COVID 19 นี้เป็นภาวะฉุกเฉินทางสาธารณสุขระหว่างประเทศ (Public Health Emergency of International Concern – PHEIC) จึงส่งผลให้ปริมาณนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติลดลงจากการประกาศมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ เช่น การประกาศ Lock Down ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ หรือข้อจำกัดการเดินทางข้ามจังหวัด เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์จำนวนมากมายิ่งรวมถึงธุรกิจภาคบริการอย่างเช่นธุรกิจโรงแรมด้วย

และแม้ว่าจะเป็นที่ทราบกันดีตามที่ได้แจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทราบแล้วว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID 19 นั้นเข้าข่ายเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า SPM 2 แต่ผู้เช่าเดิมก็ไม่ได้รับงดเว้นค่าเช่าจากเหตุสุดวิสัยสำหรับโครงการ SPM 2 ภายใต้อสัญญาเช่า SPM 2 เดิม ด้วยเหตุนี้ ผู้เช่าเดิมยังคงยืนยันที่จะชำระค่าเช่า ในอัตราหนึ่งร้อยสองจุดสามล้าน (102.3) บาท เต็มจำนวนตามอัตราค่าเช่าซึ่งอ้างอิงจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ให้แก่กองทรัสต์ แต่ขอความอนุเคราะห์ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ ทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 โดยขอให้ผู้เช่าเดิมผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระค่าเช่า ดังนี้

ปีที่	อัตรา (ร้อยละ)
1	5
2	10
3	20
4	30
5	35

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาเกี่ยวกับข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างโดยหากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ดังกล่าว แม้ว่ารายการดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่กองทรัสต์ก็จะได้รับค่าเช่าเต็มจำนวนจากทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ตามสัญญาเช่าเดิม และไม่เกิดกรณีที่กองทรัสต์ต้องดำเนินการฟ้องร้องตามกฎหมาย ซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี อีกทั้งยังมีความไม่แน่นอนในระยะเวลาของกระบวนการฟ้องร้องจนมีคำพิพากษาของศาล และผลของคดีด้วย

ความเห็นของทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่อยี่สิบล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ .สร. 26/2555 โดยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

อย่างไรก็ดี จากข้อเท็จจริงช่วงสถานการณ์โรค COVID 19 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าได้รับผลกระทบอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดเหตุโรค COVID 19 อีกทั้งตามแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายผู้เช่าโครงการ SPM2 ไม่สามารถขอยกเว้นหรือลดค่าเช่าได้ และผู้เช่าของโครงการ SPM 2 ไม่สามารถที่จะจ่ายชำระค่าเช่าได้ตรงเวลา อย่างไรก็ตามจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน ทำให้สถานการณ์

ของโครงการ SPM 2 ดีขึ้นตามลำดับ ผู้เช่าจึงเสนอเงื่อนไขที่จะจ่ายค่าเช่าครบจำนวนที่ได้ค้างชำระไว้ โดยขอผ่อนชำระแบบไม่มีดอกเบี้ย

ทรัสต์เห็นว่าตามสัญญาเช่าแล้วผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ต้องได้รับตามสัญญาคือ ค่าเช่า และดอกเบี้ยหรือค่าปรับตามสัญญา ซึ่งการรับข้อเสนอของผู้เช่า ทำให้กองทรัสต์ได้รับส่วนของค่าเช่าเต็มจำนวนในกำหนดเวลาที่ชัดเจน ไม่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง ลดกระบวนการรับชำระเงินแต่จะมีผลให้ระยะเวลาที่ได้รับค่าเช่าเต็มจำนวนยืดออกไปเป็นเวลา 5 ปี แต่ไม่ได้รับดอกเบี้ยผัดนัดสำหรับกรณีที่ข้อเสนอของผู้เช่าไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ผลการพิจารณาจากศาลเป็นปัจจัยภายนอกที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ข้อดี ข้อด้อยของทางเลือกให้เข้าใจเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจลงมติ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 25 สิงหาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8

วาระที่ 5

พิจารณารับทราบการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของ กองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) จะส่งผลให้มีผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นการชั่วคราว และ กระบวนการในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ เช่น การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอาจ

ต้องใช้เวลาพอสมควร อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อ 10 (3)(ก) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ได้กำหนดข้อยกเว้นให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของกองทรัสต์ SRIPANWA

ดังนั้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ตามที่ได้ระบุไว้ในวรรคก่อนหน้า แต่เมื่อคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว การบริหารทรัพย์สินนั้นควรให้บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารกิจการที่มีลักษณะเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซิวรี่ เป็นผู้ดำเนินการบริหารภายใต้สัญญาจ้างบริหาร รวมถึงพิจารณาต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้นว่า (1) ต้นทุนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการจัดให้มีผู้บริหารทรัพย์สินใหม่ เช่น ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเปลี่ยนมือผู้บริหารทรัพย์สิน (Transition Cost) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงกับกรอบระยะเวลาที่ผู้บริหารใหม่ภายใต้สัญญาจ้างบริหารเข้ามาบริหารจนกว่าจะสามารถสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้

ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ SRI PANWA ได้พิจารณาแล้วว่า ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) กองทรัสต์จะได้เข้าทำสัญญาบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับผู้เช่าเดิมให้เข้ามารับจ้างบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 คราวใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการว่าจ้างบริหารทรัพย์สินตามหนังสือจากผู้เช่าเดิมเรื่อง ขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) (SPM 2) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ทั้งนี้ เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และในแง่ต้นทุน การให้ผู้เช่าเดิมเข้ามาเป็นผู้บริหารทรัพย์สินจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่า เทียบกับการให้บุคคลอื่นเข้ามาทำหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน เพราะการเปลี่ยนให้บุคคลอื่นเข้ามาทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินจะส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสองคราว กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายครั้งแรกที่เกิดจากการเปลี่ยนมือจากผู้เช่าเดิมไปยังผู้บริหารใหม่ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และค่าใช้จ่ายครั้งที่สองที่เกิดจากการเปลี่ยนมือจากผู้บริหารใหม่ไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และ (2) อัตราค่าจ้างบริหารที่ผู้เช่าเดิมเสนอในอัตราปีละประมาณ 13.23 (สิบสามจุดสองสาม) ล้านบาท จนกว่าจะได้ดำเนินการ

ประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่แล้วเสร็จ นั้นเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งเทียบเคียงจากธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการให้ผู้เช่าเดิมทำหน้าที่เป็นผู้รับจ้างบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในช่วงระยะเวลาประมาณ 1 (หนึ่ง) ปี ที่ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ความเห็นของทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาไม่อนุมัติวาระที่ 3 พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรมโครงการ SPM2 ตั้งแต่ 1 กันยายน 2566 ถึง 31 สิงหาคม 2567 เป็นระยะเวลา 1 ปี ในระหว่างเปิดสรรหาผู้เช่ารายใหม่ เข้าขายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีความเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้ผ่านการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว อนึ่งหากกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่รวมถึงได้รับอนุมัติการให้เช่าโครงการ SPM2 จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนครบระยะเวลา 1 ปี กองทรัสต์สามารถยกเลิกการแต่งตั้ง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรมของโครงการ SPM 2 ได้

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 3 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 5 นั้นเป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่เห็นชอบในวาระที่ 3 ให้ดำเนินการพิจารณาวาระที่ 5 ต่อไป

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับทราบข้อมูลการดำเนินการของกองทรัสต์ ระหว่างที่มีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้แจ้งให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบด้วย ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่เห็นชอบในวาระที่ 3

วาระที่ 6

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ตามรายชื่อรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 25 สิงหาคม 2566 (Record Date)) เข้าร่วมประชุมในวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวโดยพร้อมเพรียง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในเอกสารมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่ได้แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ โดยมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**” เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ภายในวันที่ 12 กันยายน 2566 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถ ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ โดยมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5 และเข้าดูหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.cireit.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2566 และ หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุม หรือการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายพัฒนารูจกิจและนักลงทุนสัมพันธ์บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเมนท์ จำกัด โทร. 02-308-2022 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางวิไล อินทกุล)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเมนท์ จำกัด

ประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของข้อมูลส่วนบุคคลและการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล จึงขอแจ้งวัตถุประสงค์และรายละเอียดเกี่ยวกับการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลไว้ในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งเผยแพร่อยู่ที่ <https://cireit.com/privacynotice>

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

**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
และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
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 โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด |
|--------------------------|---|

ที่ปรึกษากฎหมาย

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

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

พิธีกร คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ กล่าวรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในครั้งนี้ว่าเป็นการจัดประชุมโดย บริษัท คิวดีแลบ จำกัด ซึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมวันนี้

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม ขอแจ้งให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่า การประชุมในวันนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 21 ราย ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 179,045 หน่วย และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมโดยการมอบฉันทะจำนวน 33 ราย ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 170,957,828 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะทั้งหมดจำนวน 54 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 171,128,773 หน่วย รวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 61.324 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SRIPANWA (จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 279,064,000 หน่วย) ซึ่งเป็นอันครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และก่อนที่จะเริ่มพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามวาระการประชุม ขอชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บริษัท ได้ใช้ระบบ Barcode ซึ่งช่วยในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียง ที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวมานั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ
- ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- สำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 และวาระที่ 8 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

เพื่อเป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จึงขอเชิญตัวแทนจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพีริเมียร์ จำกัด คุณลินดา ไอสถาวรนนท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่ดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อปฏิบัติของบริษัท

บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566 ซึ่งการประชุมในครั้งนี้ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าได้ตั้งแต่วันที่ 15 -26 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระการประชุม

ทั้งนี้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเกี่ยวกับการออกคะแนนเสียง จะขอเรียนเชิญ คุณสงกรานต์ อีสสระ กรรมการบริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็น ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเปิดประชุมอย่างเป็นทางการ

ประธานฯ กล่าวสวัสดิ์และขอบคุณ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บัดนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายและข้อบังคับแล้ว จึงขอเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ประจำปี 2566

พิธีกร ขอเรียนเชิญ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 8 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

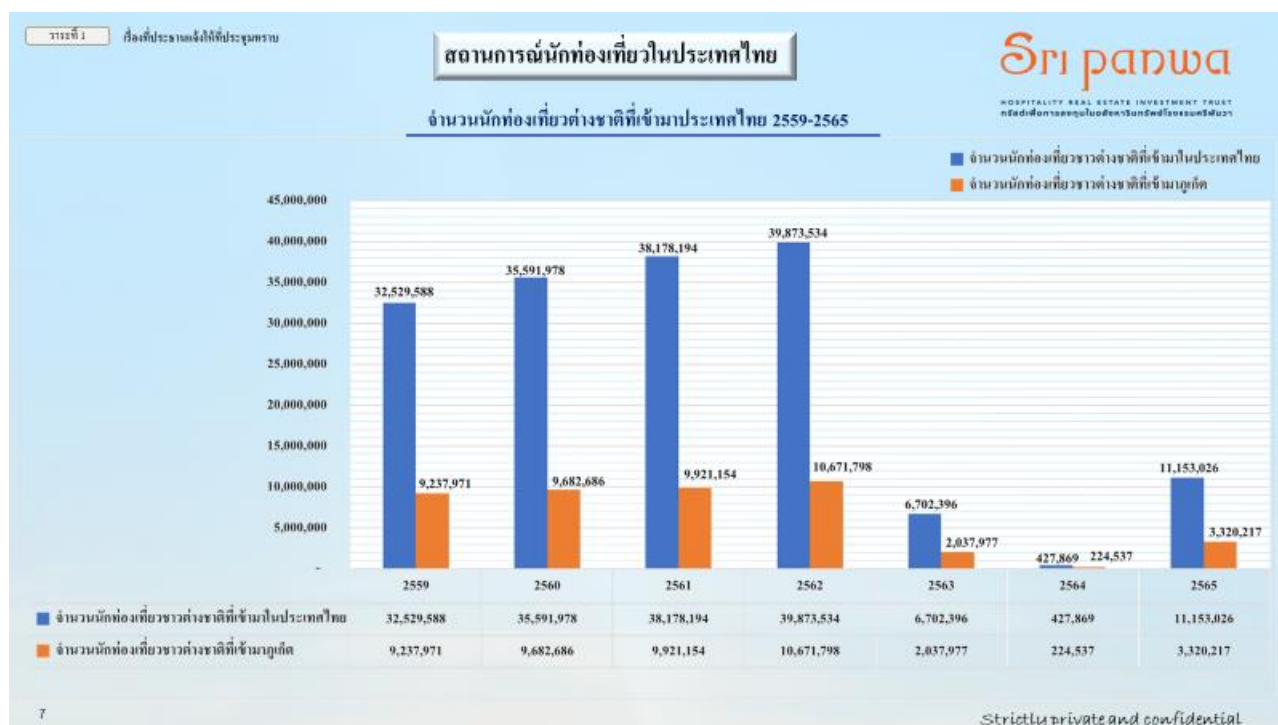
วาระที่ 1 ประทานที่ประชุมแจ้งให้ทราบ

คุณวิไล ได้กล่าวเรียนเชิญคุณสงกรานต์ อีสสระ กรรมการและประธานที่ประชุม แจ้งสรุปเหตุการณ์ ให้ที่ประชุมทราบ

คุณสงกรานต์ กล่าวสวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 รวมถึงคุณวรสิทธิ์ที่ช่วยดูแลในส่วนของทรัพย์สินได้เป็นอย่างดีในช่วงวิกฤตที่ผ่านมา โดยได้มีการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อความอยู่รอด และทำการตลาดเท่าที่จะทำได้ในขณะนั้น รวมทั้งได้ทำโครงการ Villa Quarantine โรงแรมศรีพันวาเป็นโรงแรมแรกของโลกที่ทำได้สำเร็จ โดยได้ดำเนินการร่วมกับรัฐบาลทำโครงการนี้ขึ้นมา ซึ่งทำให้เกิดการผ่อนคลายการเปิดประเทศในเวลาต่อมา

ในส่วนของการลดค่าเช่าหรือเลื่อนค่าเช่าในขณะนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นและมีเหตุผลในการทำ 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 จำนวนนักท่องเที่ยวที่มากภูเก็ตประมาณ 5 แสนคน และ 6 แสนคน ตามลำดับ ซึ่งมียอดนักท่องเที่ยวกลับเข้ามาที่ถือว่าค่อนข้างดี

วาระที่ 1 เรื่องที่ประชุมสามัญที่ประชุมคราว

สรุปค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในปี 2563 - 2565

Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

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
Total Rental Fee & Others Expenses	211	233	271	714

ในส่วนของค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ 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 และในขณะนี้ที่นักท่องเที่ยวได้กลับมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ก็ยังคงสภาพดีอยู่และสามารถต้อนรับและทำรายได้กลับขึ้นมาได้ทันทีและพร้อมที่จะเดินต่อไปได้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประชุมสามัญที่ประชุมคราว

เงินกู้

Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

- 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. กองทรัสต์มีภาระหนี้สินใน 1 ปี และ 3 ปี เป็นจำนวนเงินเท่าไร
2. ได้พิจารณาในส่วนการเพิ่มสินทรัพย์บ้างแล้วหรือยัง

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าจะมีหนี้สินที่อยู่ในงบดุลในภาระ 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 ตอบข้อซักถามว่า ในส่วนของหลักเกณฑ์การพิจารณางดการเก็บค่าเช่าว่าจะมีการเปิดเผยเอาไว้ในส่วนของการสรุปสาระสำคัญของสัญญา และรายงานประจำปีว่า ในส่วนของสัญญาที่เข้าลงทุนกับสัญญาที่ให้เช่าทรัพย์สิน กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย โดยเหตุสุดวิสัยจะรวมถึงการเกิดโรคระบาดด้วย ทางกองทรัสต์จึงนำมาใช้ในการให้ความช่วยเหลือผู้เช่า ในแง่ของสัญญา มีการเขียนการให้อำนาจการพิจารณาไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ โดยรายละเอียดที่กองทรัสต์นำมาใช้จะเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่เห็นจากเพื่อนร่วมธุรกิจ ได้แก่ กองทรัสต์อื่นๆ ที่ตั้งในระยะเวลาต่อมาว่ามีการกำหนดวิธีการว่า ในส่วนของงานที่ได้รับยกเว้นหรือได้เลื่อนค่าเช่าจะพิจารณาจากองค์ประกอบใดบ้าง 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 (สามารถดาวโหลดได้ผ่านทางเว็บไซต์ด้วย)

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 ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการได้นำเสนอของบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซ โธมัทสு 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%

งบกำไรขาดทุนประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2565	2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
รายได้รวม	316	316	0	0%
ค่าใช้จ่ายรวม	140	330	(190)	-57.6%
- ขาดทุนจากการคัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	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 ก่อนที่จะเจอสถานการณ์โควิดหรือไม่
2. ในปี 2565 อัตราการเช่าเป็นกี่ % ถึงได้มีผลกำไร 206 ล้านบาท และในปี 2564 มีอัตราการเช่ากี่ % และจะมีอัตราการเช่าเท่าไรถึงจะคุ้มทุน
3. ในเมื่อปี 2565 ก็มีส่วนของกำไร ทำไมถึงยังไม่มีเงินปันผล หากเมื่อมีกำไรแต่ไม่จ่ายเงินปันผล ของที่อื่นจะมีการจ่ายเงินคืนทุนแต่ของศรีพันวาไม่มีทั้งการจ่ายเงินปันผล และการจ่ายคืนทุนเลยเพราะอะไร

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าในส่วนนี้จะ เป็นงบของกองทรัสต์ ไม่ใช่ส่วนงบของผู้เช่า ที่ผู้ถือหุ้นได้เห็นรายได้รวมปี 2564 และ 2565 จำนวน 316 ล้านบาท ทางกองทรัสต์ได้บันทึกบัญชีได้ตามวิธีรายได้ตาม Straight-line คือ รับค่าเช่า ไม่ใช่รายได้จากการบริการโรงแรม ในส่วนของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์หลักๆ จะมีค่าใช้จ่ายปกติ 61 ล้านบาท คือเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายให้กับธนาคารและค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยปกติหาก

ไม่เกิดสถานการณ์โควิด กองทรัสต์จะมีกำไรปีละประมาณ 200 ล้านบาท และจะนำไปพิจารณาจ่ายปันผล 90% ของกำไร ซึ่งมีการจ่ายมาตลอด แต่ในช่วงโควิดปี 2564 จะมีการขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 272 ล้านบาท เป็นรายการเพิ่มเติมค่าใช้จ่ายของกองไปลดตราขายได้ที่เป็นค่าเช่า 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 ซึ่งในวาระปันผลจะมีการปรับปรุงให้ผู้ถือหุ้นเห็นว่า 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 ขอให้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบด้วย

คุณณัฐวิวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง 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 ผู้ถือหุ้นหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนของการขยายการผ่อนชำระเงินกู้ธนาคาร 450 ล้านบาท และ 530 ล้านบาท ขยายในจำนวนทั้งหมดเลยใช่หรือไม่
2. ในกรณีที่มีปัญหาเรื่องที่ดินกับ DSI ตั้งแต่ปี 2564 เรื่องจบไปแล้วหรือไม่ ยังคงมีคดีในศาลหรือไม่

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าขยายทั้งหมด 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 ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนเอกสารสิทธิที่ออกมาเมื่อ พ.ศ. 2497 และพื้นที่สิ่งปลูกสร้างของศรีพันวาอยู่บนภูเขา หาก ณ ปัจจุบันมองในสภาพของภูมิศาสตร์ แสดงว่าบริเวณนั้นก็สมควรมีการออกโฉนดใช้หรือไม่

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 ตามที่กองทรัสต์ได้มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

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

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรว่าควรงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 (จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 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 การนำทรัพย์สินออกให้เช่าทุกวันนี้อ้างอิงข้อเสนอใหม่ยังไม่มีการได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ควรจะต้องมีการติดตามทวงถามหนี้อย่างไรหรือไม่

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม อธิบายเพิ่มเติมว่า SPM2 จะมีค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าเดิมซึ่งได้มีการเสนอแผนการผ่อนชำระ และด้วยเงื่อนไขของกองทรัสต์เอง การพิจารณาข้อเสนอในแง่ของการเลื่อนชำระค่าเช่า หากผู้เช่าหากไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจนจะต้องได้รับการอนุมัติจากทางผู้ถือหุ้น 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 ฝากข้อเสนอแนะ
 ในส่วนของการพิจารณาผู้เช่ารายใหม่ให้ทำการเปรียบเทียบข้อมูล และเปิดโอกาสให้ผู้สนใจที่จะเข้ามาร่วม
 ประมูลบริหารตัวกองทรัสต์นี้

คุณสมชาย เจนสุธิรพันธ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนของผู้บริหารกองทรัสต์ หากผู้บริหารไม่ใช่ sponsor เคยมีกองไหนที่เปลี่ยนผู้บริหารได้
 บ้าง

คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม ตอบข้อซักถามว่าในรูปแบบของกองทรัสต์หรือกองทุนรวม
 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการลงทุนโรงแรมจะมีข้อจำกัดของสำนักงาน 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 ไม่สามารถงดค่าเช่าหรือ
 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 รายละเอียดการขาย
- 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 เจนสธิรพันธ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ากองทรัสต์ศรีพันวาได้มีการทำ rating หรือไม่ ถ้าไม่ได้ทำดอกเบี้ยจะสูง

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าไม่ได้ทำ Rating แต่มีหลักประกัน

ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมถึงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประมาณ 6.3% คือใน 1 ปี ดอกเบี้ยจะประมาณ 63 ล้านบาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

ความเห็นของทรัสต์

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงสามารถดำเนินการได้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยการลงมติ: กฎหมายบัญญัติว่าวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

พิธีกร แจ้งว่าสำหรับการลงคะแนนในวาระนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงโปรดยกมือขึ้นโดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียง ทั้งนี้ ในการรวบรวมผลคะแนน กองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมด ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

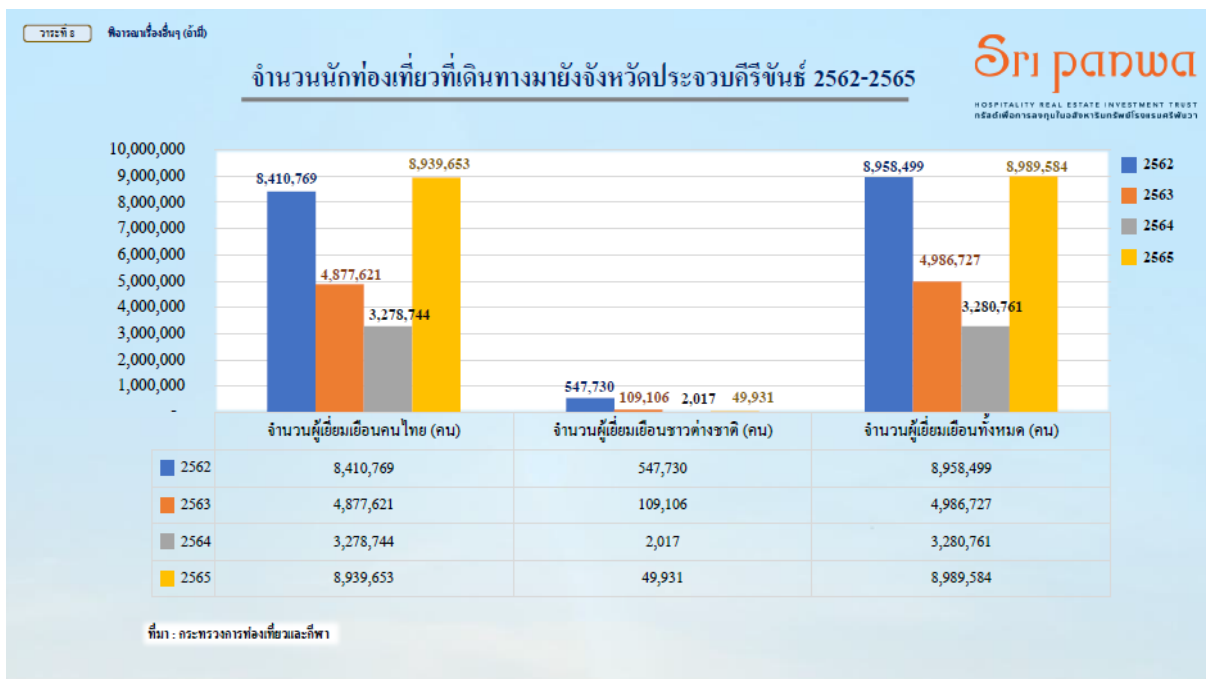
มติที่ประชุม	เห็นชอบ	156,816,798	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 90.73
	ไม่เห็นชอบ	16,017,537	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 9.2673
	งดออกเสียง	4,700	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 0.0027
	รวมทั้งสิ้น	172,839,035	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 100

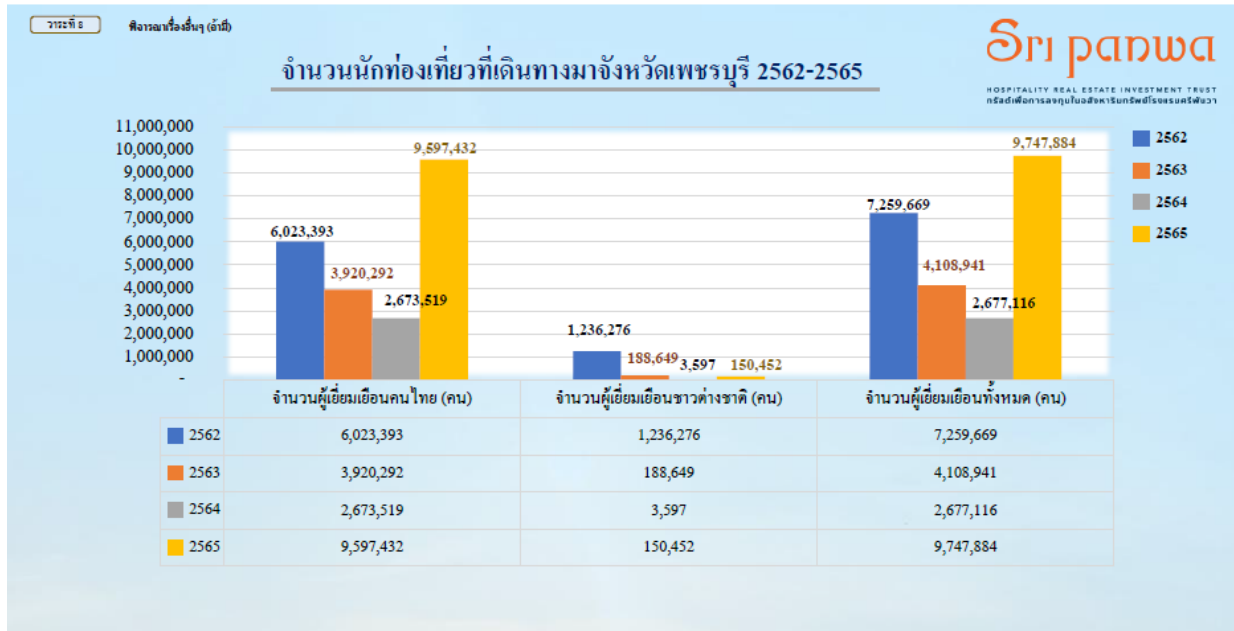
เนื่องจาก ที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

คุณวนิภากร ตัวแทนจากผู้เช่าหลัก นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโรงแรม จังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ให้ผู้ประชุมได้รับทราบว่าจากสถิติของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต 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 ในส่วนของสปามีการทำโปรโมชั่นส่วนลดและเพิ่มจำนวนนาที่ให้กับลูกค้ารวมถึงได้ดำเนินการพัฒนาปรับปรุงมาตรฐาน และมีการทำ wellness เพื่อที่จะทำเป็น medical spa ในอนาคต มีการจัดเลี้ยงและอีเวนต์ต่างๆ ทำให้สามารถขายห้องพักได้มากขึ้น การจัดงานแต่งงานให้แก่บุคคลที่มีชื่อเสียง มีผู้มีชื่อเสียงระดับโลกเข้าพัก มีส่วนของ YAYA ซึ่งเป็นโซนที่เพิ่งเปิดให้บริการโซนใหม่ ซึ่งจะอยู่ทางเข้าโรงแรมทางด้านขวาขึ้นไป

คุณสงกรานต์ แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่าในส่วนของ YAYA จะอยู่นอกกองทรัสต์แต่จะเป็นส่วนช่วยเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้า ซึ่งต่อไปหวังว่าหากผลประกอบการดีจะนำเสนอเข้ากอง

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

7122 ที่ 8 | สิ่งจางหรือสิ่งๆ (ถ้ามี)

การขายห้องพัก ผ่านโครงการภาครัฐ เราเที่ยวด้วยกัน



เริ่มต้นเพียงคืนละ:
5,599 บาท

ราคาหลักกิโลเมตร (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



BEACHFRONT เริ่มต้นเพียงคืนละ:
6,500 บาท*

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

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

Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ก่อตั้งขึ้นจากกองทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศไทย

7122 ที่ 9 | สิ่งจางหรือสิ่งๆ (ถ้ามี)

การขายแพคเกจ โปรโมชั่นพิเศษ



THAI TIEW THAI 63' 2022 DITEC BANDRA 1-4 SEPTEMBER HALL EN 303 / ROOM L03 & L04

ROOM TYPE	1 ก.ค. - 31 ก.ค. 2022	1 ก.ย. - 23 ก.ย. 2022
ชาเลนจ์ ซุทวารี - โดมินิก	6,599	11,500
ชาเลนจ์ ซุทวารี โดมินิก - โดมินิก	9,499	12,500
โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	9,999	13,000
โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	13,000	19,000
โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	13,000	19,000
1 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	15,500	19,500
1 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	18,500	21,000
1 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	20,000	23,000
2 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	27,000	27,000
2 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	25,000	31,000
2 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	25,000	31,000
2 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	27,000	34,000
3 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	38,000	69,000
4 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	80,000	144,000
5 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	100,000	137,000
5 ห้องนอน โอดิวารี ซุทวารี (ค-วิลลา)	205,000	210,000

หมายเหตุ: ราคาพิเศษเฉพาะห้องพักที่จองผ่านโครงการภาครัฐเท่านั้น... (รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ)



SUPER HOT DEAL

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

ROOM TYPE	Monthly (ก่อนหัก)	Monthly (หักภาษี)	Comp. (Monthly)
Beachfront Pool Suite (Second 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	18,800	21,800
3 Bedroom Pool Villa (Open Side) / 4 คืน	23,000	26,000	29,000
3 Bedroom Luxury Pool Villa / 4 คืน	28,000	32,000	36,000
5 Bedroom Luxury Pool Villa / 10 คืน	98,000	118,000	148,000

หมายเหตุ: ราคาพิเศษเฉพาะห้องพักที่จองผ่านโครงการภาครัฐเท่านั้น... (รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ)

Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ก่อตั้งขึ้นจากกองทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศไทย

Strictly private and confidential

7122 ที่ 10 | สิ่งจางหรือสิ่งๆ (ถ้ามี)

ทำโปรโมชั่นกับธนาคาร และพันธมิตรต่างๆ



Sri panwa Phuketภูเก็ต

ห้องพักทุกประเภท
ลด 52% จากราคา Tariff Rate

ระบุชุดห้องพักเริ่มต้น TSCSPW22

โทร: 076 371 000
www.sripanwa.com



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

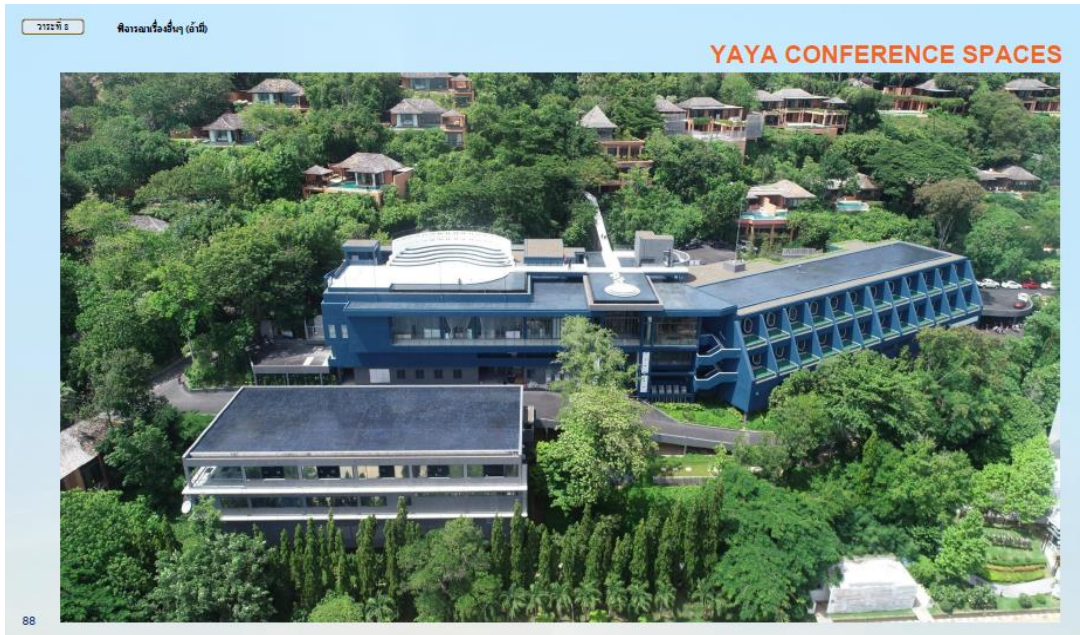
ห้องพักทุกประเภท
ลด 56% จากราคา Tariff Rate

ระบุชุดห้องพักเริ่มต้น BBELSCBBH22

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



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



88



129

คำถามจากผู้ถือหุ้น

คุณศุภสร วันทนากร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

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

หรือไม่

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน ในการออกหุ่นกู้เต็มจำนวน 1,000 ล้าน และในส่วนประกันจะมีโบรกเกอร์เข้ามาดูในเรื่องประกันให้ซึ่งจะช่วยในการต่อรองหากเกิดปัญหาขึ้น

ผู้ถือหุ้น สอบถามว่าในส่วนประกัน all risk นั้นใน 3 ปีที่ผ่านมาได้มีการชดเชยอะไรให้บ้างหรือไม่ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประกันไม่ครอบคลุมในส่วนนี้ ซึ่งได้เคยสอบถามแล้ว และทั้งอุตสาหกรรมโรงแรมไม่มีที่ไหนได้เลย

ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมว่าในส่วนการสร้างพิพิธภัณฑสถานสร้างไปนานเท่าไรแล้วและมีปัญหาในการสร้างรายได้หรือไม่ ในการสร้างปัญหาให้กับศรีพันวา ศรีพันวาสามารถทำอะไรได้บ้าง

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าโครงการก่อสร้างพิพิธภัณฑสถานซึ่งมีชีวิตได้ทะเลไทยสร้างมาประมาณ 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

เอกสารเชิญชวนให้เข้าร่วมประมูล

วันจันทร์ที่ 13 มีนาคม 2566

บริษัทจดทะเบียนด้านสาธารณูปโภค

ข่าวหุ้น 9



Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (SRIPANWA)**

เปิดให้เช่าและบริหารโรงแรม ส่วนหนึ่งของ Sri panwa REIT (โซน: SPM2)
บริเวณแหลมพินวา ถ.ศักดิเดช จ.ภูเก็ต

โดยการแข่งขันแบบยื่นซอง (Tender)

**ปิดรับซองประมูล
วันที่ 2 พฤษภาคม 2566 เวลา 16:00 น.**

สนใจสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด โทร: (662) 286 8899
Email: voranard@nexus.co.th, teerawit@nexus.co.th

THAILAND > PR NEWS

For Lease by Tender

PUBLISHED : 13 MAR 2023 AT 13:20




Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ตราหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**SCB ASSET MANAGEMENT CO., LTD. AS A TRUSTEE OF SRIPANWA
 HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (SRIPANWA)**

FOR LEASE BY TENDER

OPPORTUNITY TO LEASE AND OPERATE A PART OF SRI PANWA REIT
 (ZONE: SPM2) LOCATED AT CAPE PANWA, SAKDIDEJ ROAD, PHUKET

BIDDING CLOSE ON MAY 2ND, 2023 AT 4:00 P.M.

FOR MORE INFORMATION
 PLEASE CONTACT NEXUS PROPERTY MARKETING CO., LTD.
 TEL: (662) 286 8899 EMAIL: VORANARD@NEXUS.CO.TH, TEERAWIT@NEXUS.CO.TH

By SCB Asset Management Co., Ltd. as trustee of Sripanwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)

Opportunity to lease and operate a part of Sri Panwa Reit (ZONE: SPM2) located at Cape Panwa, Sakdidej Road, Phuket

Bidding closes on May 2nd, 2023 at 4:00 P. M.

For more information, please contact Nexus Property Marketing Co., Ltd.
 TEL: (662) 286 8899
 EMAIL : VORANARD@NEXUS.CO.TH, TEERAWIT@NEXUS.CO.TH

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)**

1. วันที่ทำรายการ: ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์:
 - 1) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าเดิม” หรือ “SPM”) มีความสัมพันธ์กับบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งมีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จากการทำทั้ง SPM และ CIRM มีกรรมกรร่วมกัน 3 ท่าน คือ (1) นายสงกรานต์ อิศสระ (2) นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ (3) นายวรสิทธิ์ อิศสระ
 - 2) นอกจากนี้ ทั้ง SPM และ CIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) โดย CID ถือหุ้นทางตรงใน CIRM ในสัดส่วนร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อมในกองทรัสต์ SRIPANWA ในสัดส่วนร้อยละ 19.49 และใน SPM ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)
 - 3) ดังนั้น SPM จึงถือได้ว่าเป็นผู้มีความสัมพันธ์กับ CIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จากการทำทั้ง SPM และ CIRM มี CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ซึ่ง CID เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงใน CIRM ในสัดส่วนร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อมใน SPM ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SPM ผ่านทาง CIR
 - 4) ด้วยเหตุนี้ (ก) การจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) (“ทรัพย์สินโครงการ SPM 2”) กับ SPM (ข) การพิจารณาเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่เสนอโดย SPM และ (ค) การให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 และเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM จึงถือเป็น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์:**
- (1) SPM จะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ SPM 2
 - (2) ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่เสนอโดย SPM และ
 - (3) CIRM จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 และเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM
4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ:**
- (1) SPM จะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยมีระยะเวลาการเช่าแบ่งออกเป็น สอง (2) ช่วงเวลา
 - ช่วงที่ 1 ระยะเวลาประมาณ 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 สิงหาคม 2566)
 - ช่วงที่ 2 โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าสัญญาจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)
 - (2) SPM จะได้ผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดย SPM จะชำระค่าเช่า ในอัตรา หนึ่งร้อยสองจุดสามล้าน (102.3) บาท เต็มจำนวนตามอัตราค่าเช่าซึ่งอ้างอิงจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ให้แก่กองทรัสต์ ในลักษณะผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี แบบอัตราขั้นบันได
 - (3) CIRM จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 (เฉพาะในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ SPM 2) โดยเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM
5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน:**
- 5.1) **พิจารณาผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2**
- เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะเป็นผลให้ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สิน โครงการ SPM2 โดยมีระยะเวลาการเช่าแบ่งออกเป็น สอง (2) ช่วงเวลา ดังนี้
- ช่วงที่ 1 ระยะเวลาประมาณ 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 สิงหาคม 2566)
 - ช่วงที่ 2 โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าสัญญาจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)

ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ค่าเช่าคงที่

ช่วงระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (ล้านบาท)
ปีที่ 1 (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567)	50
ปีที่ 2 (1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568)	50
ปีที่ 3 (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569)	50
ปีที่ 4 (1 สิงหาคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2570)	50
ปีที่ 5 (1 สิงหาคม 2570 – 31 กรกฎาคม 2571)	50

2) ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $80\% \times (ก - ข - ค)$ โดยที่

ตัวอักษร	ความหมาย
ก	รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมคอกเบียร์)
ข	(1) ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุใน 1)

5.2) พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ผู้เช่าเดิมเสนอขอชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ช่วงระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลาหนึ่ง (1) ปี) เป็นจำนวนเงิน หนึ่งร้อยสองจุดสาม (102.3) ล้านบาท โดยจะชำระคืน รวมระยะเวลาทั้งสิ้นห้า (5) ปี

โดย	ปีที่ 1	5%	=	ห้าจุดหนึ่งหนึ่ง (5.11) ล้านบาท
	ปีที่ 2	10%	=	สิบจุดสองสอง (10.22) ล้านบาท
	ปีที่ 3	20%	=	ยี่สิบจุดสี่สี่ (20.44) ล้านบาท
	ปีที่ 4	30%	=	สามสิบจุดหกเก้า (30.69) ล้านบาท
	ปีที่ 5	35%	=	สามสิบห้าจุดแปดสี่ (35.84) ล้านบาท

รายการ 5.1 และ 5.2 ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ สาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,583,113,278.96 (สามพันห้าร้อยแปดสิบสามล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นสามพันสองร้อยเจ็ดสิบแปดจุดเก้าหก)บาท) โดยมีมูลค่าประมาณ 505.22 ล้านบาท (ฐานการคำนวณอ้างอิงจากระยะเวลาการเช่าสอง (2) ช่วงเวลาตามข้อ 5.1) ประกอบไปด้วย วาระที่ 3 พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าของรายการ ประมาณ 402.92 ล้านบาท และ วาระที่ 4 พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลา 1 ปี) มูลค่าของรายการ ประมาณ 102.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 14.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

5.3) รับทราบการให้ CIRM เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในกรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้เข้ามารับจ้างบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 คราวใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ

รายการ 5.3 ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,583,113,278.96 (ตามพันห้าร้อยแปดสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นสามพันสองร้อยเจ็ดสิบบแปดจุดเก้าหก)บาท) โดยมีมูลค่าของรายการประมาณ 13.23 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.36 ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน:

- (1) ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันซึ่ง SPM จะต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินทรัพย์สินโครงการ SPM2
- (2) ค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566
- (3) ค่า Hospitality Management Fee ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระให้แก่ SPM ตามสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) ซึ่งสอดคล้องกับราคาตลาดเทียบเคียงจากธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

7. ประโยชน์ที่ได้รับจาก

- การให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2
- ข้อเสนอการชำระค่าเช่าช่วงหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566
- การให้ CIRM เป็นผู้นำที่บริหารทรัพย์สินโดยการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management

- 1) การให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ SPM 2 โดยการให้เช่าแก่ SPM จะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความมั่นคงและต่อเนื่องเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) มีกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีการตั้งซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) คือกลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) รวมทั้ง SPM เป็นผู้เช่าเดิมที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- 2) ข้อเสนอการชำระค่าเช่าช่วงหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวม

Agreement) กับ
SPM:

ระยะเวลา 1 ปีเป็นจำนวนเงิน หนึ่งร้อยสองจุดสาม (102.3) ล้านบาท อ้างอิงจาก อัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยจะชำระคืน รวมระยะเวลาทั้งสิ้น ห้า (5) ปี นั้น ซึ่งถึงแม้จะเป็นลักษณะการผ่อนชำระ แต่ยังคง สะท้อนการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก กองทรัสต์ SRIPANWA ยังคงได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน จากทรัพย์สินโครงการ SPM 2

3) การให้ CIRM เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโดยการเข้าทำสัญญาว่าจ้าง บริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM ในกรณีที่ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติให้ SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 จะเป็นผลให้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ไม่มีผู้เช่าและไม่มีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้ กองทรัสต์ SRIPANWA ยังคงมีรายได้จากทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง CIRM ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน SPM 2 โดยเข้าทำสัญญา ว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM เพื่อให้ SPM เข้ามารับจ้างบริหารทรัพย์สินในระหว่างที่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังอยู่ ระหว่างการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่

8. การขออนุมัติทำรายการ:

- รายการ 5.1 และ 5.2 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่า ร้อยละ สาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะต้อง ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่ มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียง ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดย รายละเอียดผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไป ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- รายการ 5.3 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ ศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

9. ความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทของ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ

คณะกรรมการของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระ ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายสงกรานต์ อิศสระ (2) นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ (3) นายวรสิทธิ์ อิศสระ เนื่องจากมีฐานะเป็น

**รายการและเปรียบเทียบ
ความสมเหตุสมผล
ระหว่างการทำรายการกับ
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลภายนอก:**

กรรมการของ SPM) เห็นว่า ในรายการที่ 5.1 โครงสร้างค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ที่ SPM เสนอและจะต้องชำระแก่กองทรัสต์ SRIPANWA จากการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างค่าเช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าคงที่และผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมรวมถึงการที่ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) และเคยเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) อยู่แล้ว ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า SPM เป็นผู้ประกอบการมีความเชี่ยวชาญชำนาญในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) เป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA และ

ในรายการที่ 5.2 ข้อเสนองของ SPM เกี่ยวกับการผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลา 1 ปีเป็นจำนวนเงิน หนึ่งร้อยสองจุดสาม (102.3) ล้านบาท อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยจะชำระคืน รวมระยะเวลาทั้งสิ้น ห้า (5) ปี นั้น ซึ่งถึงแม้จะเป็นลักษณะการผ่อนชำระแต่ยังคงสะท้อนการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก กองทรัสต์ SRIPANWA ยังคงได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน จากทรัพย์สินโครงการ SPM 2 และ

ในรายการที่ 5.3 การให้ CIRM เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 (เฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2) โดยเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับ SPM เพื่อให้ SPM เข้ามารับจ้างบริหารทรัพย์สิน จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ยังคงมีรายได้ (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ และการบริหารงานโรงแรม) อย่างต่อเนื่อง ในช่วงระหว่างที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

10. ความเห็นของ

**คณะกรรมการตรวจสอบ
และ /หรือกรรมการของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ที่
แตกต่างจากความเห็น**

ไม่มี

ของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อ 9:

11. รายการระหว่างกัน

ที่ผ่านมา:

ปี 2561

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กรณี
การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

25 สิงหาคม 2566

ชั้น 21/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

คำนิยาม.....	3
บทสรุปผู้บริหาร.....	12
รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) การชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	20
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	22
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ.....	22
1.2. วันที่เกิดรายการ	26
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	26
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ.....	26
1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ.....	27
1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ	29
2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ.....	30
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	30
2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2).....	31
2.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566.....	35
2.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2).....	37
3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข.....	39
3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ	39
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ.....	46
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566	47
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม.....	51
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา.....	60
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพินนา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	76
เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2.....	80

คำนิยาม

"กองทุนรวม SPWPF"	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
"การแพร่ระบาดของ COVID-19"	การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
"ตร.ม."	ตารางเมตร
"ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก" หรือ "โครงการ SPM1"	กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตึตรงตารา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักแบบวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) 38 ยูนิต คิดเป็นห้องพัก 53 ห้อง และห้องพักโรงแรมระดับหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Suite East) 7 ห้อง ของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต
"ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1" หรือ "โครงการ SPM2"	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย ห้องพักระดับหรูภายในอาคาร เดอะฮาบิตะ (The Habita) 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรู X29 1 หลัง 3 ชั้น 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว
"ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2" หรือ "โครงการ SPM3")	โรงแรมบาบา ปีชคลับ ซะอา-หัวหิน
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "BTCAS"	บริษัท เบคเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
"ทรัสต์" หรือ "SCBAM"	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
"บริษัท" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "CIRM"	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
"ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ"	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
"วาระที่ 3"	การพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2)
"วาระที่ 4"	การพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566
"วาระที่ 5"	การพิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
"สัญญาเช่า SPM2 เดิม"	สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566
"สำนักงาน ก.ล.ต."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"โรงแรมศรีพันวา"	โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต
"CID"	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
"CIR"	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
"EBITDA"	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Earnings before interest, tax, depreciation, and amortization)
"EGM"	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์
"NAV"	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

“Nexus” หรือ “ตัวแทนในการประมูล”	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
“REIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust)
“SET” หรือ “ตลท.”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“SPM” หรือ “ผู้เช่าเดิม”	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
“TOR”	ร่างข้อกำหนดและขอขอบเขตการจ้าง
“WACC”	ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
“CPNREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
“CTARAF”	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ
“DREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดูสิตธานี
“ERWPF”	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
“GAHREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
“LHHOTEL”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
“QHOP”	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลิตี้
“QHHR”	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
“REIT”	กองทรัสต์ (Real Estate Investment Trust)
“PF”	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)
“กลุ่มธุรกิจโรงแรม”	กองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม

25 สิงหาคม 2566

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นรายตรีสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“SRIPANWA”)

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา
- 3) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 4) ประมาณการทางการเงิน

อ้างอิง:

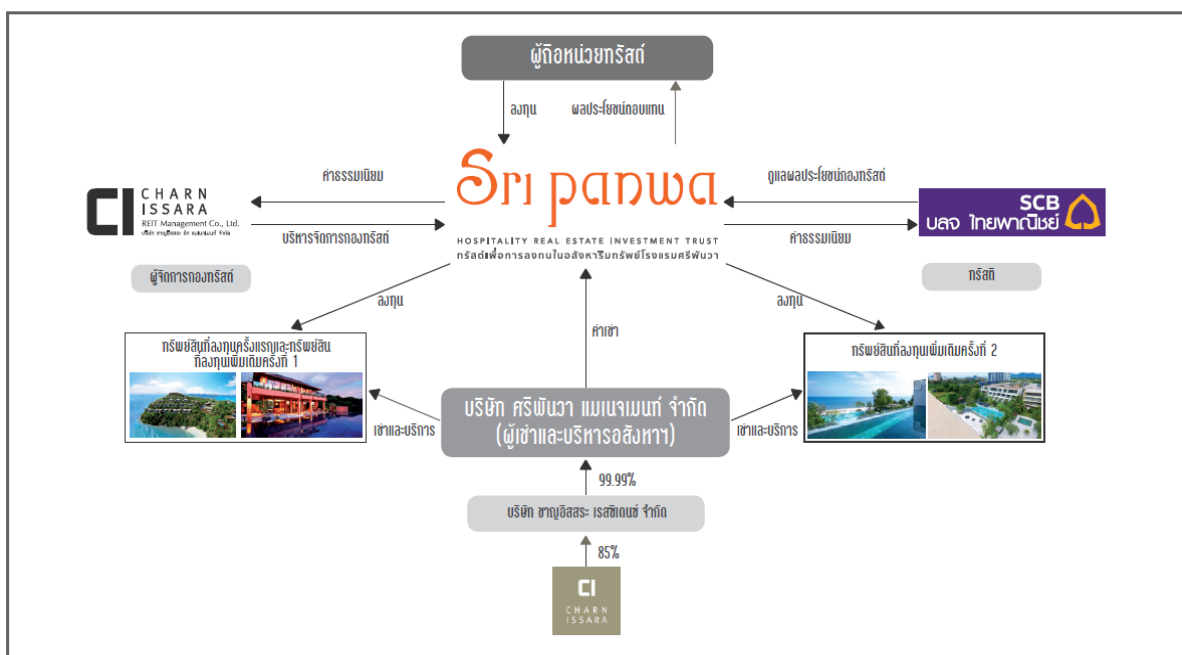
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 8/2566 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2566
- 2) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
- 3) งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ณ 31 ธันวาคม 2563 ณ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินสอบทาน ณ 31 มีนาคม 2566
- 4) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ณ 31 ธันวาคม 2563 ณ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ 31 ธันวาคม 2565
- 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา สำหรับปี 2565
- 6) เอกสารสรุปลำดับเหตุการณ์เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)
- 7) หนังสือดเว้นและการผ่อนผันการชำระค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ฉบับลงวันที่ 30 สิงหาคม 2564
- 8) หนังสือชี้แจงผลการพิจารณาผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือปรับลดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ให้แก่ บริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2564
- 9) หนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันค่าเช่าที่ค้างชำระและต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2565

- 10) หนังสือแจ้งการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ฉบับลงวันที่ 9 มีนาคม 2566
- 11) หนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566
- 12) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าโครงการ SPM2
- 13) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์

กองทรัสต์ SRIPANWA มีทุนจดทะเบียน จำนวน 3,097,722,025.60 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “CIRM”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในภาคบริการของประเทศไทย ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมศรีพินวา จังหวัดภูเก็ต (“โรงแรมศรีพินวา”) โดยมีทรัพย์สินหลักประกอบด้วยโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทุนรวม SPWPF”) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักแบบวิลล่าหรูหรารวมพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) 38 ยูนิต คิดเป็นห้องพัก 53 ห้อง และห้องพักโรงแรมระดับหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Suite East) 7 ห้องของโรงแรมศรีพินวา ภูเก็ต (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก” หรือ “โครงการ SPM1”) จากกองทุนรวม SPWPF และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย ห้องพักระดับหรูภายในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรู X29 1 หลัง 3 ชั้น 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” หรือ “โครงการ SPM2”) และในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโรงแรมบับบา ปีชคลับ ซะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2” หรือ “โครงการ SPM3”) โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นดังแผนภาพด้านล่างนี้



ในการนี้ กองทรัสต์ได้ให้เชาทรัพย์สินหลักสำหรับการดำเนินการโครงการโรงแรม ศรีพันวา แก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM” หรือ “ผู้เช่าเดิม”) ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของ ทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั้งระดับโลกและระดับประเทศ ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมทั้งหมดในประเทศไทยได้รับผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญจากหลายปัจจัย โดยหลักมาจากนโยบายการปิดประเทศเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 การกำหนดมาตรการคุมเข้มในการพิจารณาออกวีซ่าให้กับชาวต่างชาติที่ประสงค์จะเดินทางเข้ามายังประเทศไทย หรือการกำหนดนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) เพื่อลดการติดต่อระหว่างบุคคล เป็นต้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจกระทบกับอัตราการเข้าพักโรงแรมของ SPM อย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลง ทำให้ SPM มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในปี 2563

แม้ว่าทาง SPM ได้พยายามทุกวิถีทาง เพื่อที่จะประคับประคองสถานการณ์ เช่น การส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวของประชาชนในประเทศไทย การลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นอย่างเต็มที่ แต่การเข้าใช้บริการของนักท่องเที่ยวในประเทศก็ถูกจำกัดอยู่เพียงช่วงเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ เท่านั้น โดยผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ถือเป็นเหตุสุดวิสัยให้ SPM ไม่มีช่องทางในการหารายได้เพียงพอที่จะนำมาชำระค่าเช่าและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานที่จะนำมาชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามกำหนดเวลา โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ใช้ดุลยพินิจในการไม่ยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 (“สัญญาเช่า SPM2 เดิม”) (ยังเป็นช่วงเวลาที่กระทรวงสาธารณสุขประกาศให้โรค COVID-19 เป็นโรคติดต่ออันตราย) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ SPM ได้มีการส่งจดหมายขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระมาโดยตลอด โดยภายหลังที่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้สิ้นสุดลงแล้ว (31 กรกฎาคม 2565) ทาง SPM ได้มีการนำส่งจดหมายขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 3 ฉบับ ลงวันที่ 15 กันยายน 2565 2 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 โดยทรัสต์มีมติอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าค้าง SPM2 ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 (สิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม) อันเป็นผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย จำนวน 184.5 ล้านบาท เป็นเวลา 5 ปี โดยมีดอกเบี้ยชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดย CIR จะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดเพื่อให้เป็นไปตามแผนการผ่อนชำระ

จากการสัมภาษณ์ทรัสต์และที่ปรึกษากฎหมาย เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับชำระค่าเช่าที่ค้างก่อนหมดสัญญาวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เพิ่มจำนวน กองทรัสต์จึงยังไม่ได้มีการต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรกับ SPM อย่างไรก็ตาม SPM ยังมีการใช้ทรัพย์สินในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยประเด็นเรื่องสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากกองทรัสต์อาจอ้างสิทธิในเรื่องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของ SPM ในขณะที่ SPM อาจใช้ข้ออ้างในเรื่องของผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย ได้แก่ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อ

ผลการดำเนินงานของโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิให้ SPM ชำระค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวนอาจเป็นไปได้ยากหากพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของ SPM โดยคำนึงถึงผลกระทบที่ SPM ได้รับจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยกองทรัสต์อาจจะต้องดำเนินการฟ้องร้องตามขั้นตอนทางกฎหมาย ซึ่งมีความเสี่ยงที่ผลการพิพากษาอาจจะมี ความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์จะเป็นฝ่ายได้รับประโยชน์ รวมทั้งอาจจะต้องเสียทั้งเวลา ทรัพยากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากอายุสัญญาเช่าวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่า สำหรับการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึง 1 กรกฎาคม 2569 (รวมสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 ถึง 31 กรกฎาคม 2571) แต่ขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างลดลงไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม จากเดิมที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี รวมกับค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของกำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) ลบด้วยค่าเช่าคงที่ (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ) ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 (“ค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม”) SPM ได้กำหนดเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าไว้ในหนังสือแจ้งความประสงค์ต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ฉบับลง วันที่ 2 พฤษภาคม 2566 เป็นเวลา 5 ปี ในอัตราแบบขั้นบันได โดยเป็นการผ่อนชำระ ที่ไม่มีดอกเบี้ย ดังนี้

- ปีที่ 1: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 5
- ปีที่ 2: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 10
- ปีที่ 3: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 20
- ปีที่ 4: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 30
- ปีที่ 5: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 35

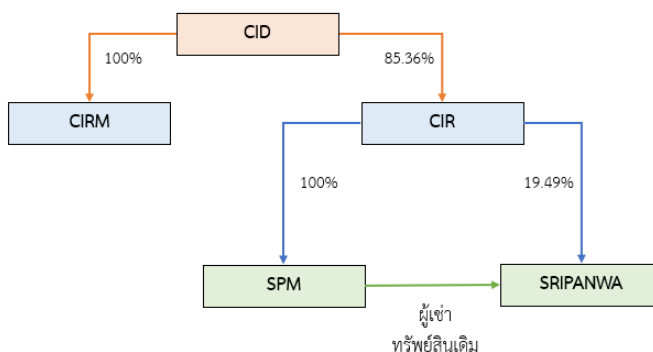
ในการนี้ เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อการได้รับข้อเสนอที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยพิจารณาเปรียบเทียบทั้งด้านตัวเงิน (Quantity) และ คุณภาพ (Quality) บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ กองทรัสต์ SRIPANWA จึงมีความประสงค์จะดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ให้เป็นผู้ทำหน้าที่เป็น ตัวแทนในการดำเนินการประมูล (“Nexus” หรือ “ตัวแทนในการประมูล”) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน ในครั้งนี้ โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนการประมูลและมีการเปิดซองประมูลในวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 สรุปได้ผู้เข้าร่วมประมูล รายหนึ่ง ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำข้อเสนอของผู้เข้าร่วมประมูล และผู้เช่าเดิมมาเปรียบเทียบ สำหรับเงื่อนไขในเรื่องค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า ต่อสัญญา เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามระยะเวลาที่กำหนดในร่างข้อกำหนดและขอบเขตการจ้าง (“TOR”) ดังนี้

1. ผู้เข้าร่วมประมูลยืนยันการเสนอค่าเช่าเพียง 3 ปี และจะไม่เสนอค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับ 3 ปี ต่อไป
2. ผู้เข้าร่วมประมูลไม่นำส่งความเห็นในร่างสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ใด ๆ มายังกองทรัสต์ ส่งผลให้การดำเนินการตามขั้นตอนประมูลล่วงเลยกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นอย่างมาก

ดังนั้น ผู้เข้าร่วมประมวลจึงขาดคุณสมบัติในการเป็นผู้เข้ารายใหม่ของโครงการ SPM2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่อนุมัติการพิจารณาผู้เข้าร่วมประมวลในฐานะผู้เข้ารายใหม่ ทำให้ CIRM และทรัสต์ จะพิจารณาข้อเสนอสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 จาก SPM เพียงรายเดียว

ทั้งนี้ SPM มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) โดย CID ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อม ในกองทรัสต์ SRIPANWA ร้อยละ 19.49 และใน SPM ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยความเกี่ยวข้องและการถือหุ้นระหว่างกันเป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



สำหรับการทำการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 14 กันยายน 2566 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการประชุมวิสามัญ (Record date) ในวันที่ 25 สิงหาคม 2566 โดยการทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำการ”) ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะทำการพิจารณาให้การอนุมัติในวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำการ ดังนี้ (โปรดดูรายละเอียดการอนุมัติวาระต่าง ๆ เพิ่มเติม ใน “บทสรุปผู้บริหาร”)

1. วาระที่ 1: พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
2. วาระที่ 2: พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
3. วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
4. วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

5. วาระที่ 5: พิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
6. วาระที่ 6: พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ SRIPANWA CIRM SPM และผู้เข้าร่วมประมวล ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเอกสารทางการเงิน สรุปร่างสัญญาที่สำคัญจากบริษัท และ SPM และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานวิชาชีพประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนรวม SPWPF”) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโครงการ SPM1 จากกองทุนรวม SPWPF และลงทุนเพิ่มเติมในอาคาร เดอะฮาบีตะ และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรู X29 (โครงการ SPM2) และโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (โครงการ SPM3) โดยกองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 แก่ SPM เพียงรายเดียว

ทั้งนี้ เนื่องด้วยการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโครงการโรงแรมศรีพินา CIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ SCBAM ในฐานะทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือปรับลดค่าเช่าให้แก่ SPM ตามเงื่อนไขของ “เหตุสุดวิสัย” ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งหมายรวมถึงโรคระบาดด้วย ดังนั้น สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปัจจุบันจึงถือเป็นเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่า¹ โดยการพิจารณางดเว้น และ/หรือ ลดหย่อน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินโครงการ SPM1 และทรัพย์สินโครงการ SPM3 ให้ถือเป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ โดยที่การพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM2 ให้ถือเป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากวันครบกำหนดสัญญาเช่า ในช่วงเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เป็นช่วงระยะเวลาที่ไม่มีสัญญาสัญญาเช่า ในกรณีที่ SPM เสนอผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

โดยข้อเท็จจริง ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงมากต่อทั้งโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่น้อยไปกว่ากัน แต่เมื่อพิจารณาตามข้อความในสัญญาเช่าและแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว ทาง CIRM และทรัสต์เห็นว่าสามารถพิจารณางดเว้นค่าเช่าของโครงการ SPM1 และ SPM3 ได้ แต่สำหรับค่าเช่าของ SPM2 ทาง CIRM และทรัสต์ทำได้เพียงพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าเท่านั้น จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ CIRM และทรัสต์ พิจารณาให้งดเว้นค่าเช่า SPM1 และ SPM3 ได้ และให้ SPM ยังคงต้องชำระค่าเช่าจาก SPM2 และนอกจากนี้ CIRM มีความเห็นว่า การพิจารณางดเว้นค่าเช่าดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA SPM และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในช่วงเดือนมีนาคม 2565 มาจนถึงวันที่สัญญาเช่าโครงการ SPM2 สิ้นสุดลง ทรัสต์ CIRM และ SPM ได้เริ่มมีการหารือร่วมกันเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินกิจการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งรวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการขอใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าของ SPM ด้วย สำหรับโครงการ SPM2 ซึ่ง SPM มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าไปอีก 3 ปี (ช่วงระหว่าง วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568) โดยได้เสนอให้กองทรัสต์เสนอเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า SPM2 และการให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม รวมถึงแผนการผ่อนชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาต่อไป

สำหรับค่าเช่าค้างตั้งแต่แต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ได้มีการส่งหนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ซึ่งคิดเป็นค่าเช่ารวม 184.5 ล้านบาท ผ่อนชำระเป็นรายเดือน เป็นเวลา 5 ปี โดยที่ SPM จะจ่ายเงินชดเชยในอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออม

¹ สัญญาเช่าทั้ง 3 โครงการระบุว่า ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงและเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวนหรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าโดยพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด โดยให้การพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์โดยทรัสต์ แต่เพียงผู้เดียว

ทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี นอกจากนี้ SPM จะดำเนินการให้ CIR ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ด้วย ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้ SPM ผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 184.5 ล้านบาท ตามเงื่อนไขข้างต้นที่ได้กล่าวมาข้างต้น

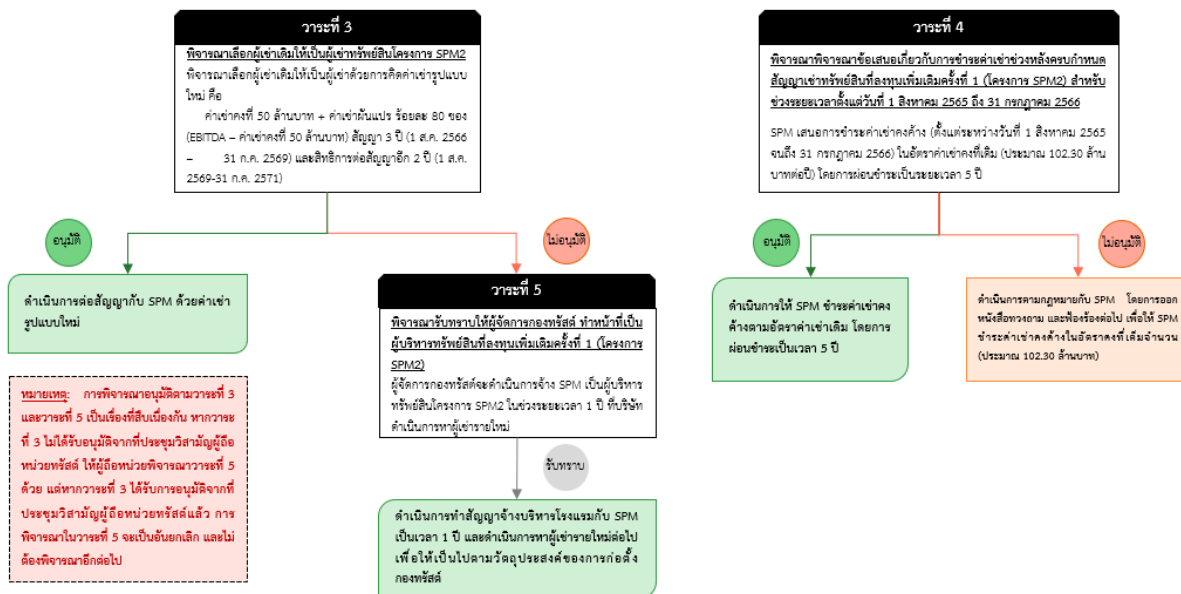
อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากอายุสัญญาเช่าวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่า สำหรับการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึง 1 กรกฎาคม 2569 (รวมสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 ถึง 31 กรกฎาคม 2571) แต่ขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างลดลงไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมจากเดิมที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี รวมกับค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่ (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ) ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม SPM ได้เสนอการชำระค่าเช่าคงที่จำนวน 102.30 ล้านบาท ตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม โดยการผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าภายใต้ข้อเสนอใหม่ของ SPM นั้น ไม่อยู่ภายใต้ดุลยพินิจของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และ CIRM จึงเห็นว่า เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เห็นควร ให้เสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับข้อเสนออัตราค่าเช่าใหม่ของ SPM รวมถึงการขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิมด้วย

ในการนี้ เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อการได้รับข้อเสนอที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยพิจารณาเปรียบเทียบทั้งด้านตัวเงิน (Quantity) และ คุณภาพ (Quality) บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงมีความประสงค์จะดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทได้ดำเนินการแต่งตั้ง Nexus เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้ โดยสรุปได้ผู้เข้าร่วมประมูลรายหนึ่ง ซึ่งทาง CIRM ได้นำข้อเสนอของผู้เข้าร่วมประมูล และผู้เช่าเดิมมาเปรียบเทียบ สำหรับเงื่อนไขในเรื่องค่าเช่าระยะเวลาการเช่า การต่อสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามระยะเวลาที่กำหนดใน TOR ดังนั้น ผู้เข้าร่วมประมูลจึงขาดคุณสมบัติในการเป็นผู้เช่ารายใหม่ของโครงการ SPM2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่อนุมัติการพิจารณาผู้เข้าร่วมประมูลในฐานะผู้เช่ารายใหม่ ทำให้ CIRM และทรัสต์ จะพิจารณาข้อเสนอสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 จาก SPM เพียงรายเดียว

ทั้งนี้ SPM มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) โดย CID ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อม ในกองทรัสต์ SRIPANWA ร้อยละ 19.49 และใน SPM ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)

สำหรับการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 14 กันยายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระต่างๆ โดยการทำการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะทำการพิจารณาให้การอนุมัติในวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรทำรายการ ตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 วันที่ 10 สิงหาคม 2566 มีมติให้อนุมัติการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 โดยมีวาระในการพิจารณารับทราบ และ/หรือ อนุมัติ ดังนี้

- วาระที่ 1: พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566**
บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 โดยมีสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
- วาระที่ 2: พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)**
- วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)**

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 บริษัทจะดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึง 1 กรกฎาคม 2569 (รวมสิทธิต่อสัญญาอีก 2 ปี จนถึงปี 2571) โดยอัตราค่าเช่ารูปแบบใหม่จะเปลี่ยนจากค่าเช่าคงที่จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท เป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี บวกกับค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่ 50 ล้านบาท

ทั้งนี้ เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ข้างต้น เป็นเรื่องที่ไม่สืบเนื่องกัน ดังนั้นไม่ว่าวาระที่ 3 ได้รับหรือไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ด้วย

ในการนี้ การพิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในวาระที่ 5 ด้วย แต่หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 5 จะเป็นอันยกเลิก และไม่ต้องพิจารณาอีกต่อไป

4. วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า ช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 และอนุมัติวาระที่ 4 บริษัทจะดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และ SPM จะชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิมด้วยอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม เป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 102.30 ล้านบาท โดย SPM จะผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 แต่ไม่อนุมัติวาระที่ 4 บริษัทจะดำเนินการดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องดำเนินการตามกฎหมายกับ SPM โดยการออกหนังสือทวงถาม และฟ้องร้องคดี เพื่อให้ SPM ชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ในอัตราคงที่เต็มจำนวน (ประมาณ 102.30 ล้านบาท) โดยไม่มีการผ่อนชำระ หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติตามวาระที่ 3 แต่อนุมัติวาระที่ 4 SPM จะไม่ถือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม SPM จะดำเนินการชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม เป็นค่าเช่าคงที่จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท โดย SPM จะผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติตามวาระที่ 3 และ 4 SPM จะไม่ถือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป และบริษัทอาจจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อบังคับให้ SPM ชำระหนี้ค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ด้วยอัตราตามสัญญาเดิม เป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 102.30 ล้านบาท ซึ่งต้องชำระเต็มจำนวน โดยไม่มีการผ่อนชำระ

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการทางกฎหมาย มีค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องเสีย และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีซึ่งกระบวนการทางศาลต้องใช้ระยะเวลากว่าคดีจะถึงที่สุด รวมถึงไม่สามารถรับประกันว่ากองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าว

สำหรับมติของวาระที่ 3. และ 4. นี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เนื่องจาก เป็นลักษณะการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

5. วาระที่ 5: พิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

การพิจารณารับทราบในวาระที่ 5 จะเกิดขึ้นต่อเมื่อวาระที่ 3 ไม่ได้ได้รับการอนุมัติ ซึ่ง SPM จะไม่ใช่ผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจาก ค่าธรรมเนียมในการบริหารโรงแรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชำระให้ SPM มีจำนวนไม่เกินที่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นเพียงการแจ้งเพื่อรับทราบเท่านั้น โดยการดำเนินการตามผลการรับทราบตามวาระที่ 5 เป็นดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจึงพิจารณาเข้าทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมกับ SPM เป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM และจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ต่อไปผ่านการประมูลราคาเพื่อ

ประโยชน์ในเรื่องความโปร่งใสและการแข่งขันด้านราคา เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการดำเนินการต่างๆ เป็นดังนี้

- 1) ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อจัดหาผู้บริหารโครงการรายอื่น ซึ่งมีความสามารถ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียง ในการบริหารโรงแรมที่มีลักษณะ และพื้นที่บริการใกล้เคียงกับโครงการ SPM2 แต่การหาผู้บริหารโรงแรม จะเสียทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มากมาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด เพื่อหาผู้บริหารทรัพย์สิน ใหม่ ซึ่งอาจจะไม่ทันกรอบระยะเวลา 1 ปี ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้เข้ามาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน ไม่ใช่การบริหารเอง
- 2) จัดหาผู้เช่ารายใหม่ผ่านกระบวนการประมูล เพื่อให้ได้ผู้เช่าที่เสนอค่าเช่าด้วยเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็น ประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มากที่สุด

วาระที่ 6: พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท BTCAS ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ SRIPANWA CIRM SPM และผู้เข้าร่วมประมูล ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ กองทรัสต์ SRIPANWA เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการเข้าทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2) ตามวาระที่ 3 มีข้อดี เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน อย่างต่อเนื่อง โดย SPM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพัน วา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต การบริหารงานจะมีความต่อเนื่อง และเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) รวมถึงมีความเป็นเอกภาพ และเป็นการลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่า ทรัพย์สิน นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดีจาก การคิดค่าเช่าผันแปร อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2) อาจมีข้อเสียเกิดขึ้น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินเดิม โดยรายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 และโครงสร้างของค่าเช่าผันแปรไม่สอดคล้องกับค่าเช่าคงที่ของทรัพย์สินอื่นในโครงการโรงแรมศรีพันวา นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าว อาจมี ความเสี่ยง ได้แก่ ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระ ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM และความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จาก การพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และความเสี่ยงที่ SPM ไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ตามวาระที่ 4 จะมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์ จะได้รับค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม เต็มจำนวนตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม ภายในระยะเวลา 5 ปี และไม่ต้องเข้า กระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมายหากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม แม้จะมี ข้อด้อย เช่น กองทรัสต์จะใช้เวลานานกว่าจะได้รับค่าเช่าค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิมเต็มจำนวน และเงื่อนไขด้อย

กว่าการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับช่วง 1 ส.ค. 2563 – 31 ก.ค. 2565 นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าคงค้างของ SPM เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานโครงการโรงแรมอาจจะไม่เพียงพอ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นบริษัทไม่อนุมัติการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ซึ่งรายการดังกล่าวจะมีข้อดี คือ ถือเป็นโอกาสที่เปิดโอกาสให้สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจมีศักยภาพในการบริหารและมีข้อเสนอของค่าเช่าที่ดีกว่า SPM ได้ และในระหว่างที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรมของโครงการ SPM 2 จะมีข้อดี เพราะ SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 และกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สูญเสียผลตอบแทนระหว่างการประมวลหาผู้เช่ารายใหม่ แต่กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายจากการจ้าง SPM และจะมีผลตอบแทนที่ลดลง โดยภายหลังจากที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้างผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ภายหลังจากระยะเวลา 1 ปี (นับตั้งแต่วัน EGM) อาจเกิดความไม่ต่อเนื่องในการบริหารงาน ไม่มีการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) และอาจมีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มเติม โดยอาจมีความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ต้องแบกรับความเสี่ยงทางธุรกิจเอง

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่ต้องเสนอเป็นวาระเพื่อพิจารณาของอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ดังนี้

วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสม โดยพิจารณาค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

- 1) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) เปรียบเทียบกับ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) ของกองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)
- 2) อัตราค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM เปรียบเทียบกับ อัตราค่าเช่าผันแปรของกองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)

จากการพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่และอัตราส่วนค่าเช่าผันแปร ตามข้อเสนอ SPM และของธุรกิจโรงแรมข้างต้น สามารถสรุป ได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	ข้อเสนอ SPM	กลุ่มธุรกิจโรงแรม
(1)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	4.2% - 4.3%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA - ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 4.2 – 4.3 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 – 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม

วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวผ่านงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหาร 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	6 เดือน 2566 ^{1/}
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38	644.15	368.68
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(410.53)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(2.37)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(157.54)	(222.69)	4.72	(104.62)	(44.22)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(403.06)	(625.75)	(621.03)	(725.65)	(769.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	36.29

หมายเหตุ: ^{1/} ผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารโดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

จากสรุปผลการดำเนินงานข้างต้นพบว่า SPM อาจจะไม่สามารถจะชำระเงินค่าเช่าคงค้างได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน เนื่องจากผลขาดทุนต่อเนื่องที่เกิดจากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญของการแพร่ระบาด COVID-19 นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาประเด็นต่างๆ เพิ่มเติม ดังนี้

- 1) ความสามารถในการชำระค่าเช่าขึ้นอยู่กับผลประกอบการของ SPM เท่านั้น เนื่องจากไม่มีเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่จากสัญญาเช่า SPM2 เดิม ที่หมดอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565
- 2) ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้หมดสัญญาลง และยังไม่มีการขอตกลงการเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาบังคับให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 102.30 ล้านบาทได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่า กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จึงควรพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3 และสำหรับวาระที่ 4 นั้น มีความจำเป็นที่ SPM ทำการเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ประมาณ 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือ

เชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดูข้อยกเว้นประกอบพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องด้วยการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยสำหรับโครงการ SPM1 และ SPM3 SPM ได้รับการงดเว้นค่าเช่าตามเงื่อนไขของ “เหตุวิสัย” ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ SPM2 ช่วงเวลาหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM ไม่มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ SPM มีการดำเนินงานโครงการ SPM2 อย่างต่อเนื่อง เพื่อผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ SPM จึงมีข้อเสนอในการขอผ่อนชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม เป็นเวลา 5 ปี และขอเสนอการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยการเปลี่ยนรูปแบบค่าเช่า จากค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปร ร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่ 50 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 ด้วยตนเอง และจะดำเนินการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรมชั่วคราว เป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับช่วงเวลาระหว่างการดำเนินการประมูลเพื่อหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ และ/หรือการหาผู้บริหารทรัพย์สินใหม่

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 วันที่ 10 สิงหาคม 2566 มีมติให้อนุมัติการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 โดยมีวาระในการพิจารณารับทราบ และ/หรือ อนุมัติ ดังนี้

- 1) วาระที่ 1: พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2566
- 2) วาระที่ 2: พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
- 3) วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 บริษัทจะดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึง 1 กรกฎาคม 2569 (รวมสิทธิต่อสัญญาอีก 2 ปี จนถึงปี 2571) โดยอัตราค่าเช่ารูปแบบใหม่จะเปลี่ยนจากค่าเช่าคงที่จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท เป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี บวกกับค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA หักลบด้วยค่าเช่าคงที่ 50 ล้านบาท

ทั้งนี้ เนื่องจากเรื่องเสนอให้พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ข้างต้น เป็นเรื่องที่ไม่สืบเนื่องกัน ดังนั้นไม่ว่าวาระที่ 3 ได้รับหรือไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา วาระที่ 4 ด้วย

ในการนี้ การพิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา วาระที่ 5 ด้วย แต่หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติ

จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 5 จะเป็นอันยกเลิก และไม่ต้องพิจารณาอีกต่อไป

4) วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

- กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 และอนุมัติวาระที่ 4 บริษัทจะดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และ SPM จะชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ด้วยอัตราค่าเช่าสัญญาเช่า SPM2 เดิม เป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 102.30 ล้านบาท โดย SPM จะผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 แต่ไม่อนุมัติวาระที่ 4 บริษัทจะดำเนินการดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องดำเนินการตามกฎหมายกับ SPM โดยการออกหนังสือทวงถาม และฟ้องร้องคดี เพื่อให้ SPM ชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ในอัตราคงที่เต็มจำนวน (ประมาณ 102.30 ล้านบาท) โดยไม่มีการผ่อนชำระ หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติตามวาระที่ 3 แต่อนุมัติวาระที่ 4 SPM จะไม่ถือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม SPM จะดำเนินการชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม เป็นค่าเช่าคงที่จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท โดย SPM จะผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี หรือ
- กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติตามวาระที่ 3 และ 4 SPM จะไม่ถือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป และบริษัทอาจจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อบังคับให้ SPM ชำระหนี้ค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ด้วยอัตราตามสัญญาเดิม เป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 102.30 ล้านบาท ซึ่งต้องชำระเต็มจำนวน โดยไม่มีการผ่อนชำระ

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการตามกฎหมาย มีค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องเสีย และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีซึ่งกระบวนการทางศาลต้องใช้ระยะเวลากว่าคดีจะถึงที่สุด รวมถึงไม่สามารถรับประกันว่ากองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าว

สำหรับมติของวาระที่ 3. และ 4. นี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เนื่องจาก เป็นลักษณะการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

5) วาระที่ 5: พิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

การพิจารณารับทราบในวาระที่ 5 จะเกิดขึ้นต่อเมื่อวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติ ซึ่ง SPM จะไม่ใช่ผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 อีกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจาก ค่าธรรมเนียมในการบริหารโรงแรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชำระให้ SPM มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 3 ของของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นเพียงการแจ้งเพื่อรับทราบเท่านั้น โดยการดำเนินการตามผลการพิจารณารับทราบตามวาระที่ 5 เป็นดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจึงพิจารณาเข้าทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมกับ

SPM เป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM และจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ต่อไปผ่านการประมูลราคาเพื่อประโยชน์ในเรื่องความโปร่งใสและการแข่งขันด้านราคา เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการดำเนินการต่างๆ เป็นดังนี้

- 1) ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อจัดหาผู้บริหารโครงการรายอื่น ซึ่งมีความสามารถ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียงในการบริหารโรงแรมที่มีลักษณะ และพื้นที่บริการใกล้เคียงกับโครงการ SPM2 แต่การหาผู้บริหารโรงแรมจะเสียทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มากมาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด เพื่อหาผู้บริหารทรัพย์สินใหม่ ซึ่งอาจจะไม่ทันกรอบระยะเวลา 1 ปี ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้เข้ามาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน ไม่ใช่การบริหารเอง
- 2) จัดหาผู้เช่ารายใหม่ผ่านกระบวนการประมูล เพื่อให้ได้ผู้เช่าที่เสนอค่าเช่าด้วยเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มากที่สุด

6) วาระที่ 6: พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการโรงแรมในประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวยังคงส่งผลกระทบต่อ SPM และผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายอื่นในวงกว้าง SPM จึงมีความประสงค์ขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าตามแผนการชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงค้างสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ได้มีการส่งหนังสือขอยกยาระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยการผ่อนชำระค่าเช่าคงที่จำนวน 184.50 ล้านบาท เป็นรายเดือน เป็นเวลา 5 ปี รวมถึง จ่ายเงินชดเชย ในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี และจะดำเนินการให้ CIR ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ด้วย โดยการผ่อนชำระดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดย CIRM ตามหนังสือแจ้งมติความเห็นของทรัสต์ในการพิจารณาการผ่อนผันการชำระค่าเช่าในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 แล้ว

ทั้งนี้ ในช่วงเวลาก่อนที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เดิม จะสิ้นสุดลง SPM ในฐานะผู้เช่าเดิม ได้มีการหารือร่วมกับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับแนวทางการดำเนินกิจการสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ด้วย ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการขอใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 พร้อมข้อเสนอเกี่ยวกับค่าเช่ารูปแบบใหม่ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีอำนาจพิจารณาหรือตัดสินใจเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่แตกต่างไปจากสัญญาเช่าเดิมได้โดยลำพัง โดยทางทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นร่วมกันว่า ควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว โดยก่อนที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว ทางทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าควรจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 รวมถึงจัดหาตัวแทนในการดำเนินการประมูลดังกล่าว เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้มีข้อมูลเปรียบเทียบเกี่ยวกับผู้เช่าและอัตราค่าเช่า และจัดให้มีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ด้วยตามลำดับ เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันจากการที่ผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับ

ตัวแทนในการดำเนินการประมูล และ IFA ต้องมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ตลอดจนประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ ด้วย

ภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ที่ทำขึ้นระหว่างทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า และผู้เช่าเดิมตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม ครอบคลุมระยะเวลาตามสัญญา กองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าเดิมซึ่งประสงค์จะขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งระยะเวลาการเช่าออกเป็น 2 ช่วงเวลา ดังนี้ (1) ช่วงที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 (รวมระยะเวลา 3 ปี) และ (2) ช่วงที่ 2 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าในช่วงที่ 1 ครอบคลุม ช่วงตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (รวมระยะเวลา 2 ปี) โดยผู้เช่าเดิมได้เสนอค่าเช่ารูปแบบใหม่สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าทั้งช่วงที่ 1 และช่วงที่ 2 ประกอบไปด้วยอัตราค่าเช่า ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ค่าเช่าคงที่ ในอัตราปีละห้าสิบ (50) ล้านบาท เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน
- ส่วนที่ 2 ค่าเช่าผันแปร ในอัตรา 80% *(ก-ข-ค) มีกำหนดชำระทุกเดือนภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยที่

ตัวอักษร	ความหมาย
ก	รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ได้รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า
ข	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัสต์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัสต์ (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินการอื่นจากการประกอบกิจการทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)
ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุในส่วนที่ 1

นอกจากความประสงค์เพื่อขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 พร้อมยื่นข้อเสนอค่าเช่ารูปแบบใหม่แล้ว ผู้เช่าเดิมยังได้ขอความอนุเคราะห์ให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กล่าวคือระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (รวมระยะเวลา 1 ปี) ซึ่งเป็นช่วงที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงถูกจัดให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง ชื่อและอาการสำคัญของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 และเป็นภาวะฉุกเฉินทางสาธารณสุขระหว่างประเทศ (Public Health Emergency of International Concern) ตามประกาศของ

องค์การอนามัยโลก (WHO) อันส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่าเดิมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า แม้จะเข้าเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าเดิม แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินโครงการ SPM2 ทั้งนี้ ผู้เช่าเดิมเสนอจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเต็มจำนวนตามอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่า SPM2 เดิม ให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 102.30 ล้านบาท โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

ปีที่	อัตรา (ร้อยละ)
1	5
2	10
3	20
4	30
5	35

ต่อมา ผู้ให้เช่าในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการตัดสินใจเลือกผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาเลือก Nexus ให้เป็นผู้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการประมูลดังกล่าว ทั้งนี้ ในการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 มีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจำนวนหนึ่งราย แต่เนื่องจากผู้เข้าร่วมประมูลรายดังกล่าวไม่ได้ดำเนินการให้ความเห็นแก่ร่างสัญญาเช่าฉบับใหม่ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เชิญชวนให้ประมูลและเอกสารที่กำหนดขอบเขตและรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล (Terms of Reference) ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารการประมูล กองทรัสต์จึงได้มีมติยกเลิกการประมูลดังกล่าว โดยได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เข้าร่วมประมูลรายดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 ดังนั้น ทรัสต์และ CIRM จึงมีความเห็นให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทำการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ให้เช่าในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ยังได้ดำเนินการแต่งตั้ง BTCAS ให้เข้ามาทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ SPM มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ CID โดย CID ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อม ในกองทรัสต์ SRIPANWA ร้อยละ 19.49 และใน SPM ร้อยละ 100 ผ่าน CIR

การทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 วันที่ 10 สิงหาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว โดยที่ประชุมมีมติให้เสนอการทำรายการดังกล่าวในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 14 กันยายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติต่อไป

สำหรับการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้

ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 14 กันยายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระต่างๆ โดยการทำการรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 จะส่งผลให้ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นการชั่วคราว และจะต้องมีกระบวนการในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ เช่น การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อ 10 (3)(ก) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564)) ได้กำหนดข้อยกเว้นให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ดังนั้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ตามที่ได้ระบุไว้ในวรรคก่อนหน้า แต่เมื่อคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว การบริหารทรัพย์สินนั้นควรให้บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารกิจการที่มีลักษณะเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซัวรี่ เป็นผู้ดำเนินการบริหารภายใต้สัญญาจ้างบริหาร รวมถึงพิจารณาต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้นว่า (1) ต้นทุนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการจัดให้มีผู้บริหารทรัพย์สินใหม่ เช่น ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเปลี่ยนมือผู้บริหารทรัพย์สิน (Transition Cost) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงกับกรอบระยะเวลาที่ผู้บริหารใหม่ภายใต้สัญญาจ้างบริหารเข้ามาบริหารจนกว่าจะสามารถสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้

ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA ได้พิจารณาแล้วว่า ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) กองทรัสต์จะได้เข้าทำสัญญาบริหารทรัพย์สิน (Hospitality Management Agreement) กับผู้เช่าเดิมให้เข้ามารับจ้างบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 คราวใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และในแง่ต้นทุน การให้ผู้เช่าเดิมเข้ามาเป็นผู้บริหารทรัพย์สินจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่า เทียบกับการให้บุคคลอื่นเข้ามาทำหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน เพราะการเปลี่ยนให้บุคคลอื่นเข้ามาทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินจะส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสองคราว กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายครั้งแรกที่เกิดจากการเปลี่ยนมือจากผู้เช่าเดิมไปยังผู้บริหารใหม่ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และค่าใช้จ่ายครั้งที่สองที่เกิดจากการเปลี่ยนมือจาก

ผู้บริหารใหม่ไปยังผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และ (2) อัตราค่าจ้างบริหารที่ผู้เช่าเดิมเสนอ จนกว่าจะได้ดำเนินการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่แล้วเสร็จ นั้นเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งเทียบเคียงจากธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ SRIPANWA

1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิม

ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)

ผู้เช่าเดิม: บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

SPM มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ CID โดย CID ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อม ในกองทรัสต์ SRIPANWA ร้อยละ 19.49 และใน SPM ร้อยละ 100 ผ่าน CIR

SPM มีส่วนได้เสียโดยการเป็นคู่สัญญา (ในฐานะผู้เช่า) ตามสัญญาเช่าสำหรับโครงการ SPM2 ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM จะดำเนินการลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการ ในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,583.11 ล้านบาท โดยขนาดรายการของแต่ละวาระประกอบด้วย

- 1) วาระที่ 3 พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) จำนวนประมาณ 402.92 ล้านบาท (ประมาณการการเช่า 3 ปี และสิทธิการต่อสัญญาอีก 2 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2) และ
- 2) วาระที่ 4 พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท

ดังนั้น ทำให้ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่ารวมประมาณ 505.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 14.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}} = \frac{505.22 \text{ ล้านบาท} \times 100}{3,583.11 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ } 14.10$$

ทั้งนี้ ตามวาระที่ 5 รับทราบการให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมูลค่าของรายการดังกล่าวเท่ากับประมาณ 13.23 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 0.36 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติเห็นชอบและอนุมัติการเข้าทำรายการใน วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) จะมีผลทำให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 โดยจะต้องชำระค่าเช่าคงที่และผันแปรตามเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทรัสต์ โดยทั้งกองทรัสต์และ SPM จะเป็นคู่สัญญาและจะมีผลผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการ SPM2) ตามข้อเสนอของ SPM

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินจำนวน 2 แปลง ประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่า ซึ่งประกอบด้วย (ก) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ (Habita) รวม 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวกอาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง (ข) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน (3) สักริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ระยะเวลาเช่า	ประมาณ 3 ปี นับแต่วันทีลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่า	กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าจนถึงประมาณ 31 กรกฎาคม 2571)
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะเป็นผลให้ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สิน โครงการ SPM2 โดยมีระยะเวลาเช่า แบ่งออกเป็น สอง (2) ช่วงเวลา ดังนี้ - ช่วงที่ 1 ระยะเวลาประมาณ 3 ปี นับแต่วันทีลงนามในสัญญา (คาดว่าเช่าทำสัญญาในวันที่ 1 สิงหาคม 2566) - ช่วงที่ 2 โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าสัญญาจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่ SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน เท่า ๆ กัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">ช่วงระยะเวลาการเช่า</th> <th style="background-color: #cccccc;">ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567)</td> <td style="text-align: center;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 2 (1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568)</td> <td style="text-align: center;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3 (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569)</td> <td style="text-align: center;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 (1 สิงหาคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2570)</td> <td style="text-align: center;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5 (1 สิงหาคม 2570 – 31 กรกฎาคม 2571)</td> <td style="text-align: center;">50,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = 80 % x (ก - ข - ค) โดยที่</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">ตัวอักษร</th> <th style="background-color: #cccccc;">ความหมาย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ก</td> <td>รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ ห้างพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ได้รวมดอกเบี้ยรับ) และ ค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ข</td> <td>ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจน ครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงิน ของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและ การตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินการอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ค</td> <td>ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุใน 1)</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1 (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567)	50,000,000	ปีที่ 2 (1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568)	50,000,000	ปีที่ 3 (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569)	50,000,000	ปีที่ 4 (1 สิงหาคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2570)	50,000,000	ปีที่ 5 (1 สิงหาคม 2570 – 31 กรกฎาคม 2571)	50,000,000	ตัวอักษร	ความหมาย	ก	รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ ห้างพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ได้รวมดอกเบี้ยรับ) และ ค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า	ข	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจน ครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงิน ของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและ การตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินการอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)	ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุใน 1)
ช่วงระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																				
ปีที่ 1 (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567)	50,000,000																				
ปีที่ 2 (1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568)	50,000,000																				
ปีที่ 3 (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569)	50,000,000																				
ปีที่ 4 (1 สิงหาคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2570)	50,000,000																				
ปีที่ 5 (1 สิงหาคม 2570 – 31 กรกฎาคม 2571)	50,000,000																				
ตัวอักษร	ความหมาย																				
ก	รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ ห้างพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ได้รวมดอกเบี้ยรับ) และ ค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า																				
ข	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจน ครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงิน ของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและ การตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินการอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)																				
ค	ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุใน 1)																				
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่ บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์ อักษร 																				
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัท ประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจ																				

หัวข้อ	รายละเอียด
	ประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือ ค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้

1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการตามวาระต่าง ๆ เป็นดังนี้

- วาระที่ 3: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาสาม (3) ปี ตามสิทธิภายใต้สัญญาเช่าโครงการ SPM2 (ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) และภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าสาม (3) ปีดังกล่าว ให้ผู้เช่าเดิมมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกสอง (2) ปี (ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 ถึง 31 กรกฎาคม 2571)
- วาระที่ 4: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า ช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566
- วาระที่ 5: ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย โดยเฉพาะการแพร่ระบาดระลอก 2 และระลอก 3 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยความรุนแรงที่มากขึ้นในช่วงปี 2563 และต้นปี 2564 ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการโรงแรมในประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แม้ SPM จะได้พยายามดำเนินการทุกประการที่จะสามารถทำได้เพื่อบรรเทาผลกระทบ อย่างไรก็ตาม มาตรการดังกล่าวยังคงส่งผลกระทบต่อ SPM และผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายอื่นในวงกว้าง SPM จึงได้มีหนังสือขอให้กองทรัสต์พิจารณางดเว้นค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่โครงการ SPM1 และโครงการ SPM3 สำหรับงวดเดือนมกราคม 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 และผ่อนผันการชำระค่าเช่าตามแผนการชำระค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากผลประกอบการ สำหรับโครงการ SPM2

สำหรับค่าเช่าค้างสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ได้มีการส่งหนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยการผ่อนชำระเป็นรายเดือน เป็นเวลา 5 ปี รวมถึง จ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี และจะดำเนินการให้ CIR ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ด้วย โดยการผ่อนชำระดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์ ตามหนังสือแจ้งมติความเห็นของทรัสต์ในการพิจารณาการผ่อนผันการชำระค่าเช่าในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 แล้ว

อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมของโครงการ SPM2 ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์ไม่ได้มีการต่อสัญญาเช่ากับ SPM เป็นลายลักษณ์อักษร เงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาเดิมไม่ได้มีผลบังคับใช้ทางกฎหมายอีกต่อไป แต่ SPM ยังมีความประสงค์ที่จะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินต่อไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดย SPM มีความประสงค์จะขอขยายระยะเวลาผ่อนผันการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 และต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยการเสนอค่าเช่ารูปแบบใหม่จากเดิมเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เป็นค่าเช่าคงที่บวกกับค่าเช่าผันแปร และมีการเสนอขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 โดยเป็นการจ่ายชำระค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม โดยการผ่อนชำระ 5 ปี

ทั้งนี้ เพื่อความโปร่งใสด้านราคาและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทได้จัดจ้าง Nexus ให้เป็นผู้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการดำเนินการประมูลหาผู้เช่ารายใหม่ โดยมีผู้เข้าร่วมประมูลหนึ่งราย อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมประมูลรายดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดใน TOR ดังนั้น ทรัสต์และ CIRM จึงมีความเห็นให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทำการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) โดยการทำการรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 วันที่ 10 สิงหาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว โดยที่ประชุมมีมติให้เสนอการทำรายการดังกล่าวในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 14 กันยายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อต่อ และความเสี่ยง รวมถึงผลกระทบจากการเข้าทำของการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 รายการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นบริษัทศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

2.2.1 ข้อดีของการทำรายการเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

(1) กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM2 ฉบับเดิม ครอบคลุมอายุสัญญาไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 SPM ดำเนินงานโดยไม่มีสัญญาเช่าทรัพย์สินมารองรับ หากผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ SRIPANWA พิจารณาเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เช่าโครงการ SPM2 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าใหม่ โดยมีสัญญาเช่าที่ลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

(2) SPM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสูงสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

SPM มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมประเภท Luxury Hotel ที่ต้องใช้ความชำนาญในการบริหาร โดย SPM มีความคุ้นเคยและรู้จักพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ เนื่องจาก SPM บริหารงานภายใต้แบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีชื่อเสียงอย่างมากสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต โดยเป็นแบรนด์ที่มีภาพลักษณ์ในเรื่องความหรูหราของห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงมีวิวทัศนียภาพที่เป็นที่ถูกใจของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เข้าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 บริษัทคาดว่าผู้ถือหุ้นบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการประสบการณ์และการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของ SPM รวมถึงมูลค่าของความเป็นแบรนด์ “ศรีพันวา” ที่คาดว่าจะดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

(3) กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดี

เนื่องจาก ค่าเช่าตามข้อเสนอใหม่โดย SPM ที่ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ จำนวน 50 ล้านบาทแล้ว และค่าเช่าผันแปร ร้อยละ 80 ของ EBITDA – ค่าเช่าคงที่ ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 ดังนั้น หากผลประกอบการของโครงการ SPM2 ในอนาคตดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนค่าเช่าที่มากขึ้นในอนาคต

(4) เกิดความต่อเนื่องในการบริหารงาน

เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าเดิมของโครงการ SPM2 จึงมีความคุ้นเคย และเชี่ยวชาญเป็นอย่างมากในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ในด้านต่างๆ ดังนี้

- **ทรัพย์สิน:** SPM รู้จักทรัพย์สินที่จะให้บริการแก่ลูกค้าเป็นอย่างดี ทั้งในเรื่องของโครงสร้างอาคาร ประเภทห้องพัก ราคาห้องพัก อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า

- **ระบบ:** SPM เข้าใจระบบในการดำเนินงานในส่วนต่างๆ ทั้งเรื่อง น้ำ ไฟฟ้า เครือข่ายอินเทอร์เน็ต การเดินทางภายใน เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นผู้ดำเนินงานในปัจจุบัน
- **การให้บริการ:** SPM มีความชำนาญในการบริหารจัดการพื้นที่ในการให้บริการ ให้ตอบสนองต่อความต้องการลูกค้า โดย SPM รู้ความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การให้บริการที่ดีไม่เพียงแคในเรื่องของห้องพัก แต่เป็นบริการด้านอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร บาร์หรือเลานจ์ สะพาน้ำ ชาวน่าและสปา ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

จากปัจจัยต่างๆที่กล่าวมาข้างต้น หากกองทรัสต์ เข้าทำรายการกับ SPM การบริหารงานโรงแรมจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ราบรื่น และไม่ต้องเสียทรัพยากรและเวลาเพิ่มเติมในการเรียนรู้ระบบงาน และวิธีการบริหารงานใหม่ ตั้งแต่แรก

(5) การบริหารงานโรงแรมของโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ตโดยรวมจะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale)

การประหยัดต่อขนาดสำหรับกองทรัสต์ คือ ความได้เปรียบด้านต้นทุนต่อหน่วยในกรณีที่ผู้เช่าเดิม (SPM) เป็นผู้ดำเนินงานโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ทั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยประโยชน์จาก Economy of scale ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) เป็นดังนี้

- 1) **ประสิทธิภาพด้านต้นทุน:** การดำเนินงานโครงการโรงแรมส่วนต่าง ๆ ภายใต้ผู้เช่าคนเดียวกันช่วยให้สามารถจัดการและจัดซื้อจากส่วนกลางได้ ซึ่งอาจนำไปสู่การซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และบริการจำนวนมาก ซึ่งมีส่งผลให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการต่าง ๆ ของโรงแรมศรีพันวาลดลง ตัวอย่างเช่น การซื้อผ้าปูที่นอน อุปกรณ์อาบน้ำ หรือของใช้อื่น ๆ จำนวนมากอาจทำให้ได้ส่วนลดและประหยัดค่าใช้จ่าย
- 2) **ทรัพยากรที่ใช้ร่วมกัน:** เนื่องจากทุกโครงการของโรงแรมศรีพันวาอยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียวกัน ทรัพยากรต่าง ๆ จึงสามารถใช้ร่วมกันระหว่างที่พักได้ เช่น ห้องอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงโปรแกรมการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน การให้บริการงานส่วนหลังของโรงแรม (Back of the house) เช่น การบัญชีและทรัพยากรบุคคล และการทำตลาด การแบ่งปันทรัพยากรเหล่านี้เป็นการกระจายต้นทุนไปยังทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งนำไปสู่การลดต้นทุนโดยรวม

(6) การบริหารงานมีความเป็นเอกภาพ

หาก SPM ได้รับการอนุมัติให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไป การบริหารงานจะมีความเป็นเอกภาพ เนื่องจากทุกส่วนของโรงแรมศรีพันวา จะถูกบริหารโดย SPM ซึ่งจะช่วยลดความยุ่งยากในการประกอบธุรกิจโรงแรมและไม่ทำให้ลูกค้าสับสนในการรับบริการจากโรงแรมศรีพันวา

(7) ลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าเดิมของกองทรัสต์ ซึ่งมีความคุ้นเคยในเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM2 อยู่แล้ว หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 การเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขจะเป็นไปโดยง่ายกว่าการพูดคุย เสร็จ

และตกลงเงื่อนไขต่างๆ กับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องเสียเวลาในการตรวจสอบความน่าเชื่อถือ หากผู้เช่าเป็น SPM เช่นเดิม

2.2.2 ข้อดีของการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

(1) รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM2 ฉบับเดิม ครอบคลุมอายุสัญญาไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM จึงมีความประสงค์จะเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กับกองทรัสต์ต่อไป โดยค่าเช่าที่ SPM เสนอต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม โดยค่าเช่าเดิมตามสัญญาเป็นการจ่ายค่าเช่าคงที่ ปีละประมาณ 102.30 ถึง 112.53 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนประมาณ 327.36 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี โดย SPM จะมีการเจรจาขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่ ซึ่งจากการประมาณการคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 227.77 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งนี้ จากข้อเสนอดังกล่าว ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับ (ตามการประมาณการ 3 ปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2) จะลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม ประมาณ 99.59 ล้านบาท (หรือลดลงในปีที่ 1 2 และ 3 จำนวน 31.93 36.87 และ 30.79 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ)

(2) รายได้ค่าเช่าผันแปรขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2

ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่เสนอโดย SPM ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ จำนวน 50 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งต่างจากค่าเช่าตามเงื่อนไขเดิมที่ SPM เคยทำไว้กับกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ค่าเช่าทรัพย์สินจะเป็นค่าเช่าคงที่ ดังนั้น นอกจากส่วนของค่าเช่าคงที่ 50 ล้านบาทที่กองทรัสต์จะได้รับ ส่วนของค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของโครงการ SPM2 ไม่ดี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าที่น้อยลง เมื่อเทียบกับค่าเช่าคงที่อย่างเดียว ที่กองทรัสต์จะได้รับไม่ว่าผลประกอบการจะเป็นอย่างไร

(3) โครงสร้างของค่าเช่าของ SPM2 ที่ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรไม่สอดคล้องกับค่าเช่าของทรัพย์สินอื่น (SPM1 และ SPM3) ที่มีแต่ค่าเช่าคงที่

เนื่องจากค่าเช่าของโครงการ SPM1 และโครงการ SPM3 เป็นค่าเช่าคงที่ ถ้าผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ค่าเช่าจะประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ซึ่งจะแตกต่างจากทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการที่ได้กล่าวมา ส่งผลให้อาจมีความซับซ้อนเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการข้อมูล และต้องมีการตรวจสอบเพิ่มมากขึ้น

2.2.3 ความเสี่ยงของการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

(1) ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA

กระแสเงินสดอิสระของโครงการโรงแรมอาจไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ จึงมีความเป็นไปได้ที่ SPM จะต้องนำกระแสเงินสดจากการบริหารโรงแรม SMP1 และ SPM3 หรือจากแหล่งอื่นมาชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามที่ SPM คาดการณ์ และ SPM ไม่สามารถหาเงินจากแหล่งอื่นได้เพียงพอ อาจส่งผลให้ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA มีการประชุมร่วมกับ SPM ในการวางแผนงบประมาณในการบริหารโครงการโรงแรม และติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อ้างอิงจากบทวิเคราะห์ศูนย์วิจัย Krungthai Compass อัตราการเข้าพักในโรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพมหานคร พัทยา และภูเก็ต) มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นในปี 2566-2567 คาดว่ารายได้ทยอยฟื้นตัวตามความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยอัตราเข้าพักอยู่ที่ประมาณร้อยละ 65.0 - 70.0 (เทียบกับร้อยละ 79.0 ในปี 2562) นอกจากนี้ ภูเก็ตยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวยุโรป เช่น รัสเซีย เยอรมนี อังกฤษ รวมถึงชาวออสเตรเลีย ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกือบร้อยละ 60.0 ของจำนวนนักท่องเที่ยวยุโรปและออสเตรเลียทั้งหมด นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย 8.5 ล้านคนในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 สร้างรายได้กว่า 3.5 แสนล้านบาท สะท้อนว่าประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมของนักท่องเที่ยว จึงคาดการณ์ได้ว่าโครงการโรงแรมศรีพันวา จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA

(2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM

รายได้หลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับ มีเพียงค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า (SPM) มีผลขาดทุนและมีหนี้สินติดลบ ซึ่งหากผู้เช่ามีผลขาดทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องหรือมีปัญหาทางการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจาก SPM มีภาระหนี้ทั้งค่าเช่าคงค้าง และค่าเช่าใหม่จากการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน หากโครงการ SPM2 มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามประมาณการ ซึ่งจะส่งผลให้ SPM มีกระแสเงินสดไม่เพียงพอในการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าว

นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จากการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า

กรณีที่ SPM ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์และมีสถานะเป็นผู้เช่าแล้ว ต่อมาหากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญารวมถึงเรียกค่าเสียหายและจำนวนเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนด

และเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง และแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม แต่ก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้ง ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาล จะพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA ก็อาจประสบปัญหาความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

(4) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

เนื่องจากสัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาระยะสั้นที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา อาจมีความเสี่ยงที่เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว แต่ผู้เช่า อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์จากการไม่ได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องหรืออาจต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขใหม่ที่ไม่ดีต่อกองทรัสต์ โดยจะต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

2.3.1 ข้อดีของการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

(1) กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 เต็มจำนวนตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม ภายในระยะเวลา 5 ปี

หากผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ SPM ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 102.30 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม และเป็นไปตามข้อเสนอการผ่อนชำระที่เสนอโดย SPM ถึงแม้กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเป็นการทยอยชำระซึ่งจะใช้เวลาผ่อนจ่าย 5 ปี

(2) ไม่ต้องเข้ากระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมาย

สำหรับช่วงเวลาหลังหมดสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ตามวาระที่ 3 แต่อนุมัติการจ่ายชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระ 5 ปี จะทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งเสียทั้งเวลาและทรัพยากร และไม่ได้รับประกันถึงผลการตัดสินใจจากกระบวนการยุติธรรม รวมทั้งจะสิ้นเปลืองทั้งเวลา และค่าใช้จ่าย

2.3.2 ข้อดีของพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

- (1) กองทรัสต์จะใช้เวลานานกว่าจะได้รับค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 เต็มจำนวน

หากผู้ถือหน่วยอนุวัติการทำรายการตามวาระที่ 4 SPM จะชำระค่าเช่าค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม จำนวน 102.30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเป็นการทยอยชำระ ซึ่งอาจจะใช้เวลา เนื่องจากจะมีการผ่อนผันการจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้รับดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระ

- (2) เงื่อนไขดีด้อยกว่าการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วง 1 ส.ค. 2563 – 31 ก.ค. 2565

ตามเงื่อนไขของการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 นั้น SPM จะทำการผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี และจ่ายเงินชดเชยในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี อีกทั้ง SPM จะดำเนินการให้บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดแต่ละปี ในขณะที่ เงื่อนไขการผ่อนค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ไม่ได้มีเงื่อนไขทั้ง 2 ข้อที่กล่าวมาข้างต้น

อย่างไรก็ตาม ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เป็นการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่มีการทำระหว่างคู่สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร แต่สำหรับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 เป็นระยะเวลาหลังจากสัญญาเช่าครบอายุสัญญาเช่า แล้วยังไม่ได้มีการต่อสัญญา แต่ SPM ดำเนินการบริหารงานให้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดประโยชน์กับกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ SPM จึงพิจารณาขอให้กองทรัสต์พิจารณาการผ่อนชำระ 5 ปี โดยไม่มีดอกเบี้ย

2.3.3 ความเสี่ยงของการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

- (1) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ของ SPM

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ SPM อาจจะไม่สามารถชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากผลประกอบการโครงการ SPM2 ในอนาคตอาจมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ ถ้าหากโครงการ SPM2 มีผลประกอบการไม่ดี SPM อาจจะไม่ชำระค่าเช่าค้าง หรือชำระค่าเช่าไม่ครบจำนวนตามที่เสนอมานอกจากนี้ SPM ยังมีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ด้วย จึงอาจเกิดความเสี่ยงที่ SPM อาจจะไม่สามารถจ่ายค่าเช่าในส่วนนี้ได้

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงประวัติการชำระค่าเช่าในอดีตก่อนเกิดผลกระทบจาก COVID-19 SPM มีการชำระค่าเช่าครบถ้วนมาโดยตลอด นอกจากนี้ อ้างอิงจากข้อมูลเศรษฐกิจที่ได้กล่าวไปแล้วในข้อ 2.2.3 (1) มีการคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในภูเก็ตจะกลับมาฟื้นตัว และจะสามารถดึงดูด

นักท่องเที่ยวยังให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้ กองทรัสต์ SRIPANWA ในระยะเวลา 5 ปี

2.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

2.4.1 ข้อดีของการทำรายการรับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

(1) เปิดโอกาสให้สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจมีศักยภาพในการบริหารและมีข้อเสนอของค่าเช่าที่ดีกว่า SPM ได้

หาก SPM ไม่ได้รับการอนุมัติให้เป็นผู้เช่าต่อ บริษัทต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่มีความสามารถในการบริหารงานโครงการ SPM2 และสร้างผลการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้กองทรัสต์

ในระหว่างที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 จะมีข้อดี ดังต่อไปนี้

(2) SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2

หากผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจ้าง SPM ให้เป็นผู้บริหารโรงแรมชั่วคราว เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ จนกว่าขั้นตอนการจัดการประมูลเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่จะแล้วเสร็จ การบริหารงานโครงการ SPM2 จะดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพมากกว่าการบริหารงานเองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัทไม่มีประสบการณ์ในการเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน

(3) กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สูญเสียผลตอบแทนระหว่างการประมูลหาผู้เช่ารายใหม่

ในกรณีที่บริษัททำสัญญากับ SPM เพื่อการจ้างบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 กองทรัสต์ยังจะได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยไม่ต้องยุติการดำเนินงานโครงการ SPM2 ชั่วคราวเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างการจัดการประมูลหาผู้เช่ารายใหม่

2.4.2 ข้อด้อยของการทำรายการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

ในระหว่างที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 จะมีข้อด้อย ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายจากการจ้าง SPM

การทำรายการตามวาระที่ 5 ในการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรมโครงการ SPM2 เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับเงินจากการดำเนินงานโครงการ SPM2 กองทรัสต์จะมีภาระในการค่าใช้จ่ายจากการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ เช่น ค่าธรรมเนียมในการบริหารพื้นฐานและ

ส่วนเพิ่ม ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการหาลูกค้า เงินสำรองการปรับปรุงทรัพย์สิน (FF&E reserve) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สิน เป็นต้น รายละเอียดของค่าใช้จ่ายเป็นไปตามตารางด้านล่าง

ค่าใช้จ่ายการบริหารทรัพย์สิน	สมมติฐาน	
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Management Fee)	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม	
ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)	เงินใช้กำไรขั้นต้น	อัตราค่าธรรมเนียม (ของกำไรขั้นต้นหลังหัก ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน)
	กำไรขั้นต้นน้อยกว่า 20 ล้านบาท	ร้อยละ 5
	กำไรขั้นต้นมากกว่า 20 ถึง 30 ล้านบาท	ร้อยละ 6
	กำไรขั้นต้นมากกว่า 30 ถึง 40 ล้านบาท	ร้อยละ 7
	กำไรขั้นต้นมากกว่า 40 ถึง 50 ล้านบาท	ร้อยละ 8
ค่าธรรมเนียมการตลาด	ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม	
ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก	ร้อยละ 0.60 ของรายได้ก่อนหักส่วนลด	
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	สมมติฐาน	
เงินสำรองการปรับปรุงและ บำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	

(2) กองทรัสต์จะมีผลตอบแทนที่ลดลง

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 ในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM กองทรัสต์มีโอกาสดังกล่าวจะได้รับผลตอบแทนที่ลดลง และมีโอกาสที่จะได้รับน้อยกว่าค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM ประมาณ 8.76 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับอาจน้อยลง ทั้งนี้ ผลตอบแทนภายหลังครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี จะขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินที่จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่เมื่อมีการสรรหาผู้เช่าในโครงการ SPM2

ภายหลังจากที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้างผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ภายหลังระยะเวลา 1 ปี (นับตั้งแต่วันที่ EGM) จะมีข้อด้อย ดังต่อไปนี้

(3) อาจเกิดความไม่ต่อเนื่องในการบริหารงาน ไม่มีการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) และอาจมีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มเติม

ในกรณีที่ SPM ไม่ใช่ผู้บริหารโครงการ SPM2 แล้ว การบริหารงานโดยผู้เช่ารายใหม่ จะส่งผลกระทบต่อการทำงาน ดังนี้

- ไม่ได้ประโยชน์ในเรื่อง Economy of Scale: ต้นทุน ค่าใช้จ่ายรวมถึงการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ จะแยกกันอย่างชัดเจน จะไม่ได้รับประโยชน์ในเรื่องต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายต่อหน่วยที่ลดลง

- เกิดความไม่ต่อเนื่องในการบริหารงาน: ผู้เช่ารายใหม่ต้องเข้ามาเรียนรู้ระบบการบริหารงาน ลักษณะทรัพย์สิน การทำการขายและการตลาดใหม่ ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง อาจทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องในการดำเนินงาน และอาจเสียโอกาสในการได้รับรายได้สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง
- มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง ตกแต่งอาคารเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ ก่อนการเข้าบริหารงาน ซึ่งอาจจะส่งผลให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนนานกว่า 1 ปี

2.4.3 ความเสี่ยงของการทำรายการรับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ต้องแบกรับความเสี่ยงทางธุรกิจเอง

หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 SPM จะไม่ใช่ผู้เช่าโครงการ SPM2 อีกต่อไป และบริษัทจะจ้าง SPM เป็นเพียงผู้บริหารโครงการเท่านั้น ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์มีความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นกับโครงการ SPM2 ที่ต้องแบกรับเอง ตัวอย่างเช่น ความเสียหายทางทรัพย์สิน ความผิดพลาดในการบริการ อุบัติเหตุ หรือเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการ SPM2 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องรับบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่กล่าวมาด้วยตนเอง

3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข

3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อการจะเข้าทำรายการในวาระที่จะเสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 14 กันยายน 2566 ซึ่งประกอบด้วยการจะเข้าทำรายการใน 2 วาระ ได้แก่

1. วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
2. วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

โดยมีรายละเอียดของการพิจารณาในแต่ละวาระ ดังนี้

3.1.1. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดย SPM ได้มีข้อเสนอการต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ด้วยการเสนอเปลี่ยนเงื่อนไขการคิดค่าเช่าจากเดิมที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ประมาณ 102.30 ล้านบาทต่อปี ในปี 2566 เป็นการคิดอัตราค่าเช่าใหม่โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร

- ค่าเช่าคงที่ = 50 ล้านบาท (ตั้งแต่ 1 ส.ค. 2566 ถึง 31 ก.ค. 2569) และ
- ค่าเช่าผันแปร = 80% X (EBITDA - 50 ล้านบาท)

(เรียกว่า “50 ล้านบาท + 80% x (EBITDA – 50 ล้านบาท)”)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาโครงสร้างของค่าเช่ารูปแบบใหม่ตามข้อเสนอของ SPM แบ่งออกเป็นสองส่วน ดังนี้

- ก. การพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน: โดยการคำนวณสัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของ SPM2 (Appraisal Value) ณ วันที่เข้าลงทุนใน SPM2 เปรียบเทียบกับ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) ณ วันที่เข้าลงทุนของกองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”) โดยรายละเอียดของการคำนวณมี ดังนี้
- สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ตามข้อเสนอของ SPM เท่ากับ 4.2% ถึง 4.3% โดยวิธีการคำนวณมีดังนี้

สัดส่วนค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM	=	50 ล้านบาท x 100	ถึง	50 ล้านบาท x 100	=	4.2% ถึง 4.3%
	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน ^{/1}		1,195 ล้านบาท			1,150 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ^{/1} ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน SPWPF อนุมัติการแปลงกองทุนเป็น SRIPANWA และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,150.00 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 พ.ค. 2559 และ 1,195.00 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ณ วันที่ 2 พ.ค. 2559

- สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 3.7% - 9.7% โดยมีรายละเอียด ดังนี้

กองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทธุรกิจโรงแรม	โรงแรม / โครงการ	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน	
		สัดส่วนต่ำสุด (%)	สัดส่วนสูงสุด (%)
CPNREIT ^{/1}	ฮิลตัน พัทยา	7.1%	7.4%
CTARAF ^{/2}	เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	5.0%	5.1%
DREIT ^{/3}	ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	4.6%	4.6%
	ดุสิตธานี หัวหิน	4.6%	4.6%
	ดุสิตธานี มัลดีฟ	9.7%	9.7%
ERWPF ^{/4}	ไอบิส ปาดอง	4.4%	5.0%
	ไอบิส พัทยา	3.7%	4.3%
GAHREIT ^{/5}	เซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา	5.9%	6.5%
LHHOTEL ^{/6}	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4.9%	5.0%
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	4.4%	4.4%
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	4.4%	4.4%
QHOP ^{/7}	อมารี บลูเลอวาร์ด กรุงเทพ	5.6%	6.2%
QHHR ^{/8}	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ประตูน้ํา	4.2%	4.4%
	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10	4.1%	4.5%
	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ชิดลม	4.3%	4.3%
ช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ลงทุน ของธุรกิจโรงแรม		3.7% - 9.7%	

- หมายเหตุ:** ^{/1} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)
^{/2} กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARF)
^{/3} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT)
^{/4} กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)
^{/5} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (GAHREIT)
^{/6} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL)
^{/7} กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลิตี้ (QHOP)
^{/8} กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ (QHHR)

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ตามข้อเสนอของ SPM อยู่ระหว่าง 4.2% ถึง 4.3% อยู่ในช่วงของ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งอยู่ระหว่าง 3.7% - 9.7%

ข. **อัตราค่าเช่าผันแปร:** โดยนำอัตราค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM เปรียบเทียบกับ อัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรที่นำมาคูณกับ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM สำหรับโครงการ SP2 เท่ากับ ร้อยละ 80.0 โดยอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรม มีช่วงเท่ากับร้อยละ 80.0 – 90.0 ซึ่งสามารถสรุปอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรมได้ ดังนี้

REIT และ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม	โรงแรม / โครงการ	อัตราค่าเช่าผันแปร (%) X (EBITDA – ค่าเช่าคงที่)
CPNREIT	ฮิลตัน พัทยา	90.0%
CTARF	เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	n/a
DREIT	ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	80.0%
	ดุสิตธานี หัวหิน	80.0%
	ดุสิตธานี มัลดีฟ	90.0%
ERWPF	ไอบิส ปาดอง	90.0%
	ไอบิส พัทยา	90.0%
GAHREIT	เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา	n/a
LHHOTEL	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	85.0%
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	85.0%
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	85.0%
QHOP	อมารี บลูเลอวาร์ด กรุงเทพ	85.0%
QHHR	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี ประตูน้า	90.0%
	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ สุขุมวิท 10	90.0%
	เซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ หลังสวน ชิดลม	90.0%
ช่วงอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรม		80% - 90%

ดังนั้น อัตราค่าเช่าผันแปรที่นำมาคูณกับ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM เท่ากับ ร้อยละ 80.0 อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีช่วงอยู่ระหว่างร้อยละ 80.0 – 90.0

จากการพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่และอัตราส่วนค่าเช่าผันแปร ตามข้อเสนอ SPM และของธุรกิจโรงแรมข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	ข้อเสนอ SPM	กลุ่มธุรกิจโรงแรม
(1)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	4.2% - 4.3%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA - ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 4.2 - 4.3 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 - 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ SRIPANWA ควรอนุมัติ การทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3 เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งในเรื่องของความเหมาะสมของการทำรายการ และเงื่อนไขในการทำรายการ

3.1.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วง หลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวจากงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหาร 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	6 เดือน 2566 ^{1/}
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38	644.15	368.68
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(410.53)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(2.37)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(157.54)	(222.69)	4.72	(104.62)	(44.22)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(403.06)	(625.75)	(621.03)	(725.65)	(769.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	36.29

หมายเหตุ: ^{1/} ผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารโดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

จากสรุปผลประกอบการจากงบการเงินของ SPM ข้างต้นพบว่า ในช่วงปี 2563 ถึง 2565 SPM ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้รายได้ของ SPM จากการดำเนินกิจการโรงแรมโดยเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 จาก SRIPANWA ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงดังกล่าว แม้ว่าในปี 2565 รายได้จะกลับมามีความใกล้เคียงกับปี 2562 (ช่วงก่อนได้รับผลกระทบ COVID-19) แต่ SPM ยังคงมีภาระของต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง จึงทำให้ช่วงสิ้นปี 2565 SPM มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 104.62 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจากงบแสดงฐานะทางการเงินเท่ากับ 725.65 ล้านบาท อีกทั้งในช่วง 6 เดือนแรกของ ปี 2566 ซึ่งเป็นช่วงที่ SPM เพิ่งเปิดให้บริการโรงแรมได้ไม่เต็มที่นักจึงทำให้ผลขาดทุนสุทธิอยู่เท่ากับ 44.22 ล้านบาท และทำให้รายการขาดทุนสะสม เพิ่มขึ้นเป็น 769.87 ล้านบาท นอกจากนี้ หากพิจารณารายการเงิน

สดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 36.29 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระเงินค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 102.30 ล้านบาทได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน ซึ่งเป็นผลจากการขาดทุนต่อเนื่องที่เกิดจากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญของการแพร่ระบาด COVID-19 นอกจากนี้ IFA ได้พิจารณาประเด็นต่างๆ เพิ่มเติม ดังนี้

- 1) สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมในโครงการ SPM2 กับ SPM ได้หมดอายุสัญญาลงตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ดังนั้นเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่ที่มีความเกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวจึงสิ้นสุดลงไปด้วย การชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาทดังกล่าว จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าและผลประกอบการของ SPM เท่านั้น
- 2) นอกจากนี้ ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้หมดสัญญาลง และยังไม่มีการขอลงการเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาเรียกร้องให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 102.30 ล้านบาทได้ ดังนั้นกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดการณ์ถึงคำพิพากษาได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น จากเหตุผลข้างต้นจึงมีความจำเป็นที่ SPM เสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ประมาณ 102.30 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566 โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี ตามการเข้าทำรายการในวาระที่ 4

3.1.3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน วาระที่ 5: พิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจะได้รับในกรณีที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว โดยดำเนินการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 สำหรับช่วงระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินลงมติ โดยการประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจะได้รับในช่วง 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 ในกรณีดังต่อไปนี้

1. กรณีผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: รายการการต่อสัญญาเช่ากับ SPM ด้วยข้อเสนอค่าเช่าคงที่และผันแปร 50 ล้านบาท + $80\% \times (\text{EBITDA} - 50 \text{ ล้านบาท})$
2. กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: มีผลทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรม

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ SPM2 เพื่อนำมาพิจารณาถึงผลประโยชน์ตอบแทนในช่วง 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 อ้างอิงจากงบประมาณ ซึ่งจัดทำโดย SPM มีรายละเอียด ดังนี้

สมมติฐานสำหรับผลการดำเนินงานโครงการ SPM

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โครงการ SPM2	สมมติฐาน
ช่วงเวลาประมาณการ	12 เดือน ตั้งแต่ 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 (1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM)
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31
สมมติฐานรายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	อัตราค่าเช่าห้องพัก: เฉลี่ย 12 เดือน เท่ากับร้อยละ 73.26 อัตราค่าห้องพัก: เฉลี่ย 12 เดือน เท่ากับ 13,266.58 บาท/ คืน
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	เฉลี่ยร้อยละ 11.23 ของรายได้ค่าห้องพัก
รายได้ค่าบริการอื่น	เฉลี่ยร้อยละ 2.79 ของรายได้ค่าห้องพัก
รายได้อื่น	เฉลี่ยร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าห้องพัก
สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	เฉลี่ยร้อยละ 28.69 ของรายได้ค่าอาหาร
ต้นทุนค่าบริการอื่น	เฉลี่ยร้อยละ 46.39 ของรายได้ค่าบริการอื่น
ต้นทุนรายได้อื่น	เฉลี่ยร้อยละ 16.01 ของรายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ประมาณ 17.07 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ประมาณ 30.96 ล้านบาท

สมมติฐานค่าใช้จ่ายกรณีผู้จัดการกองทรัสต์จ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรม

อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ SPM2 อ้างอิงจากข้อเสนอของ SPM ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยไม่อนุมัติการเข้าทำรายการวาระที่ 3 (การต่อสัญญาเช่ากับ SPM พร้อมคิดค่าเช่าแบบคงที่และผันแปร) เป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโดยจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 ชั่วคราว โดยมีรายละเอียดของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ดังนี้

ค่าใช้จ่ายการบริหารทรัพย์สิน	สมมติฐาน	
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Management Fee)	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม	
ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)	เงื่อนไขกำไรขั้นต้น	อัตราค่าธรรมเนียม (ของกำไรขั้นต้นหลังหักค่าธรรมเนียมพื้นฐาน)
	กำไรขั้นต้นน้อยกว่า 20 ล้านบาท	ร้อยละ 5
	กำไรขั้นต้นมากกว่า 20 ถึง 30 ล้านบาท	ร้อยละ 6
	กำไรขั้นต้นมากกว่า 30 ถึง 40 ล้านบาท	ร้อยละ 7
กำไรขั้นต้นมากกว่า 40 ถึง 50 ล้านบาท	ร้อยละ 8	
ค่าธรรมเนียมการตลาด	ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม	
ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก	ร้อยละ 0.60 ของรายได้ก่อนหักส่วนลด	
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	สมมติฐาน	
เงินสำรองการปรับปรุงและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	

สมมติฐานค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM

กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 คือการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM ในโครงการ SPM2 ด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM โดยประกอบด้วยวิธีการคำนวณค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

ค่าเช่า	สูตรการคำนวณ
ค่าเช่าคงที่	50 ล้านบาทต่อปี
ค่าเช่าผันแปร	ร้อยละ 80 X (EBITDA - 50 ล้านบาท)

ทั้งนี้ เนื่องจากในวาระที่ 5 พิจารณารับทราบการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับการยกเว้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ข้อ 10 (3)(ก) และ ข้อ 40/1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับการยกเว้นสามารถทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินได้เป็นการชั่วคราว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาผลประโยชน์ตอบแทนหรือค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับ ภายหลังการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เป็นระยะเวลาหนึ่งปี หรือในช่วงประมาณ 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบผลประโยชน์ตอบแทนหรือค่าเช่าในช่วงระยะเวลาเดียวกันได้ จากทั้งหมด 2 กรณี ได้แก่

- 1) กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: ผู้จัดการกองทรัสต์จ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรม
- 2) กรณีผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: การต่อสัญญาเช่ากับ SPM ด้วยค่าเช่าคงที่และผันแปร 50 ล้านบาท + 80% x (EBITDA - 50 ล้านบาท) ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นวาระที่สืบเนื่องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่าเช่าที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับในวาระที่ 3 กรณีการต่อสัญญากับผู้เช่าเดิม

โดยสามารถสรุปรายละเอียดผลประโยชน์ตอบแทนหรือค่าเช่าที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับ ในช่วง 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 (1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM) ตามตารางการเปรียบเทียบผลประโยชน์ตอบแทนหรือค่าเช่า ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

กรณี	ผลประโยชน์ตอบแทนในช่วง 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67	มูลค่ารวม
1	กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: ผู้จัดการกองทรัสต์จ้าง SPM เป็นผู้บริหารโรงแรม	57.25
2	กรณีผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ดำเนินการในวาระที่ 3: ค่าเช่าคงที่และผันแปร 50 ล้านบาท + 80% x (EBITDA - 50 ล้านบาท)	70.37

จากตารางการเปรียบเทียบผลประโยชน์ตอบแทนหรือค่าเช่าในช่วง 1 ส.ค. 66 ถึง 31 ก.ค. 67 (1 ปี นับตั้งแต่วันที่ EGM) ในกรณีต่างๆ ข้างต้น กรณีการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน และดำเนินการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 ตามวาระที่ 5 จะมีผลทำให้กองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนเท่ากับ 57.25 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมของโครงการ SPM2 (ค่าเช่าเดิมประมาณปีละ 102.30 ล้านบาท) และอาจน้อยกว่ากรณีได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM (50 ล้านบาท + 80% x (EBITDA - 50 ล้านบาท)) ตามวาระที่ 3 ซึ่งเท่ากับ 70.37 ล้านบาท

ดังนั้น หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความจำเป็นในการจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 สำหรับช่วงระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ ตามวาระที่ 5 ทั้งนี้ ผลตอบแทนภายหลังระยะเวลา 1 ปี

ตั้งแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ จะขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่เมื่อมีการสรรหาผู้เช่าในโครงการ SPM2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และวาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 เป็นรายการที่เข้าข่ายการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

ดังนั้น เงื่อนไขที่กำหนดข้างต้นจึงเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการเข้าทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ตามวาระที่ 3 ส่งผลให้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง และเกิดความต่อเนื่องในการบริหารงานโดย SPM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพันนา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต การบริหารงานจะมีความเป็นเอกภาพ และเป็นการลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ การบริหารงานโรงแรมของโครงการโรงแรมศรีพันนา โดยรวมจะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) และกองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประโยชน์ประกอบของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดี อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กับ SPM อาจมีข้อเสียเกิดขึ้น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม โดยรายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรจะขึ้นอยู่กับผลประโยชน์ของโครงการ SPM2 และโครงสร้างของค่าเช่าผันแปรไม่สอดคล้องกับค่าเช่าที่ของทรัพย์สินอื่นในโครงการโรงแรมศรีพันนา นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าว อาจมีความเสี่ยง ได้แก่ ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM และความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จากการทำการต่อสัญญา เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และความเสี่ยงที่ SPM ไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ตามวาระที่ 4 จะมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า SPM2 เดิม ภายในระยะเวลา 5 ปี และไม่ต้องเข้ากระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมายหากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้าง แต่จะมีข้อด้อย เช่น กองทรัสต์จะใช้เวลาชานกว่าจะได้รับค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวน และเงื่อนไขด้อยกว่าการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับช่วง 1 ส.ค. 2563 – 31 ก.ค. 2565 นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในเรื่องของความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าคงค้างของ SPM เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานโครงการโรงแรมจะไม่เพียงพอ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องพิจารณารับทราบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ซึ่งรายการดังกล่าวจะมีข้อดี คือ ถือเป็นการเปิดโอกาสให้สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจมีศักยภาพในการบริหารและมีข้อเสนอของค่าเช่าที่ดีกว่า SPM ได้ และในระหว่างที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้าง SPM เป็นผู้บริหารโครงการ SPM2 จะมีข้อดี เพราะ SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 และกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สูญเสียผลตอบแทนระหว่างการประมูลหาผู้เช่ารายใหม่ แต่กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายจากการจ้าง SPM และจะมีผลตอบแทนที่แน่นอน โดยภายหลังจากที่บริษัทสรรหาผู้เช่ารายใหม่ การจ้างผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ภายหลังระยะเวลา 1 ปี (นับตั้งแต่วัน EGM) อาจเกิดความไม่ต่อเนื่องในการบริหารงาน ไม่มีการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) และอาจมีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มเติม โดยอาจมีความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ต้องแบกรับความเสี่ยงทางธุรกิจเอง

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่ต้องเสนอเป็นวาระเพื่อพิจารณาของอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 1 ดังนี้

วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสม โดยพิจารณาค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

- 1) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) เปรียบเทียบกับ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)
- 2) อัตราค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM เปรียบเทียบกับ อัตราค่าเช่าผันแปรของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)

จากการพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่และอัตราส่วนค่าเช่าผันแปร ตามข้อเสนอ SPM และของธุรกิจโรงแรมข้างต้น สามารถสรุป ได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	ข้อเสนอ SPM	กลุ่มธุรกิจโรงแรม
(1)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	4.2% - 4.3%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA - ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 4.2 – 4.3 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 – 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม

วาระที่ 4: พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวผ่านงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหาร 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	6 เดือน 2566 ¹
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38	644.15	368.68
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(410.53)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(2.37)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	6 เดือน 2566 ¹
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(157.54)	(222.69)	4.72	(104.62)	(44.22)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(403.06)	(625.75)	(621.03)	(725.65)	(769.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	36.29

หมายเหตุ: ¹ ผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารโดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

จากสรุปผลการดำเนินงานข้างต้นพบว่า SPM อาจจะไม่สามารถชำระเงินค่าเช่าค่างได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน เนื่องจากผลขาดทุนต่อเนื่องที่เกิดจากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญของการแพร่ระบาด COVID-19 นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาประเด็นต่างๆ เพิ่มเติม ดังนี้

- 1) ความสามารถในการชำระค่าเช่าขึ้นอยู่กับผลประกอบการของ SPM เท่านั้น เนื่องจากไม่มีเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่จากสัญญาเช่า SPM2 เดิม ที่หมดอายุตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2566
- 2) ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้หมดสัญญาลง และยังไม่มีการขออนุญาตเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาบังคับให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 102.30 ล้านบาทได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่า กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จึงควรพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3 และสำหรับวาระที่ 4 นั้น มีความจำเป็นที่ SPM ทำการเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ประมาณ 102.30 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานวิชาชีพ ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ขอแสดงความนับถือ



(นายยรรยง ตันตวิрманนท์)

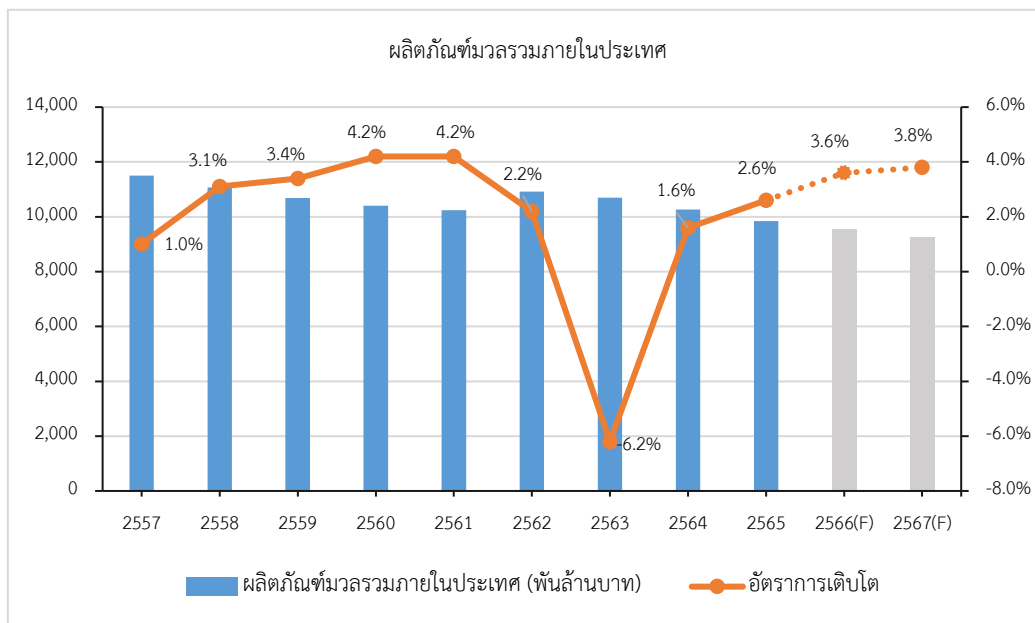
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

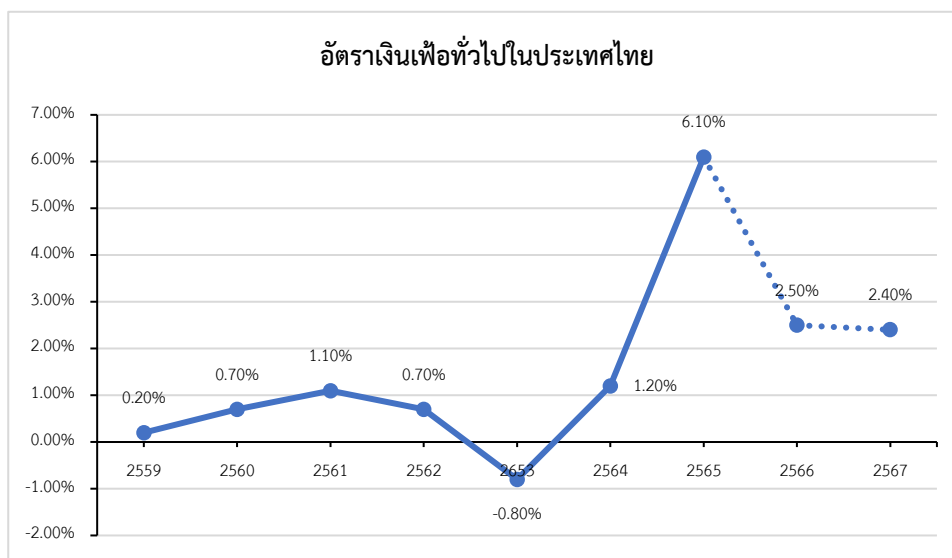
1. ผลผลิตมวลรวมภายในประเทศไทย



เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเกือบทุกสัญชาติ โดยเฉพาะจากมาเลเซียและยุโรป ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 29.0 และ 35.5 ล้านคนในปี 2566 และ 2567 และ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้การจ้างงานและรายได้แรงงานปรับตัวขึ้นและกระจายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะรายได้ของลูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบอาชีพอิสระ ทั้งนี้ ภาคการส่งออกสินค้าซึ่งปรับลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 กำลังอยู่ในช่วงทยอยฟื้นตัวและคาดว่าจะฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ด้วยอานิสงส์จากการเปิดประเทศของจีนและการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ซึ่งจะเป็นแรงส่งต่อเนื่องไปยังปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจประเทศไทยมีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและแรงกระตุ้นเศรษฐกิจจากนโยบายภาครัฐที่อาจมากกว่าที่ประเมินไว้

ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในประเทศ



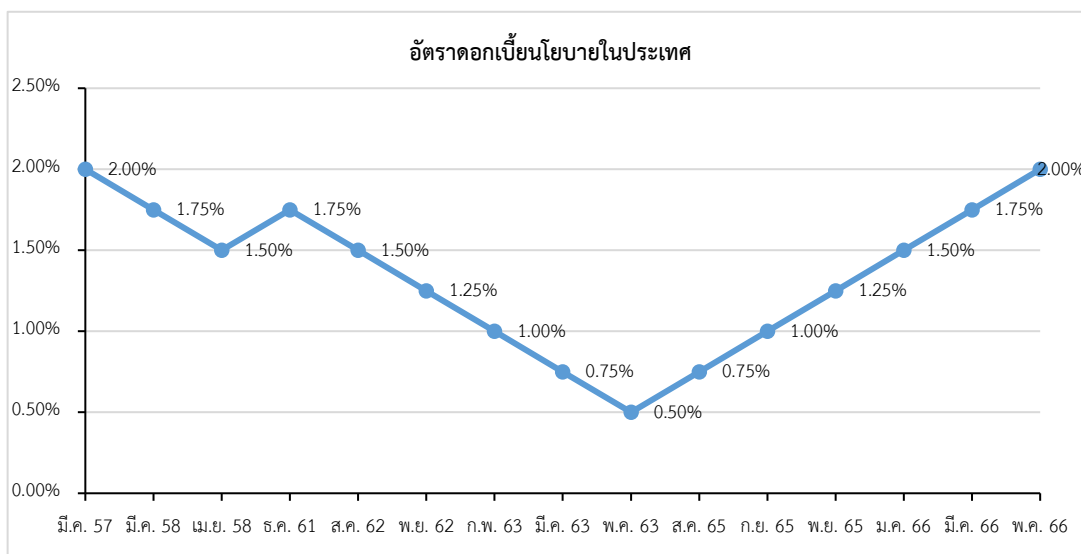
ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากแรงกดดันจากค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันที่ทยอยคลี่คลาย ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 ซึ่งอยู่ในระดับสูงเทียบกับอดีต

ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อมีความเสี่ยงด้านสูงจากแรงกดดันด้านอุปสงค์ในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัวดี รวมทั้งการส่งผ่านต้นทุนผู้ประกอบการอาจปรับสูงขึ้นจากแรงกดดันด้านอุปทาน ซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐในระยะต่อไป จึงต้องติดตามพฤติกรรมราคาของผู้ประกอบการที่อาจเปลี่ยนไป

นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 2.8 และตั้งแต่ 2567 ถึง 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ต่อปี

ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2566

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศ



ในการประชุมวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงินมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.0 ต่อปี โดยเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง ภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนจะยังเป็นแรงส่งสำคัญของเศรษฐกิจในระยะต่อไปและช่วยลดทอนผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

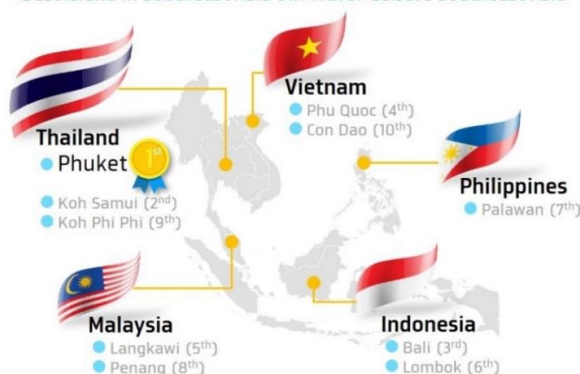
ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ภูเก็ตยังคงเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังภูเก็ตในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2565 เป็นจำนวนถึง 4.1 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 462.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา หลังภาครัฐได้ผ่อนคลายมาตรการเดินทางเข้าประเทศอย่างต่อเนื่องหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายลง ตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 ที่ผ่านมามีการยกเลิกระบบ Test & Go และ Thailand Pass ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวในภูเก็ตเริ่มฟื้นตัวดีขึ้น โดยจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2565 สามารถแบ่งได้เป็นนักท่องเที่ยวไทย 1.8 ล้านคน และนักท่องเที่ยวต่างชาติ 2.3 ล้านคน ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าภูเก็ตยังคงเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติ สอดคล้องกับการประกาศรางวัลของนิตยสารท่องเที่ยวชื่อดังอย่าง Travel+Leisure Southeast Asia ที่ยกให้ภูเก็ตได้รับรางวัลอันดับที่ 1 ในหัวข้อ Best Island in Southeast Asia เนื่องจากเป็นเกาะขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงที่สุดในแถบทะเลอันดามันของไทย อีกทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่ครบครันและหลากหลาย ทั้งสำหรับผู้ชื่นชอบความหรูหรา บาร์ดีริมชายหาด กิจกรรมกลางแจ้ง หรือต้องการพักผ่อนแบบสงบๆ ซึ่งเหมาะกับการท่องเที่ยวทั้งแบบครอบครัวและสนุกสนานกับเพื่อนๆ นอกจากนี้ ยังมีที่พักให้เลือกในหลากหลายระดับราคาอีกด้วย จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้เราเชื่อว่าในปี 2566 - 2567 ภูเก็ตจะยังคงเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่มีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย

Best Island in Southeast Asia จาก Travel+Leisure Southeast Asia

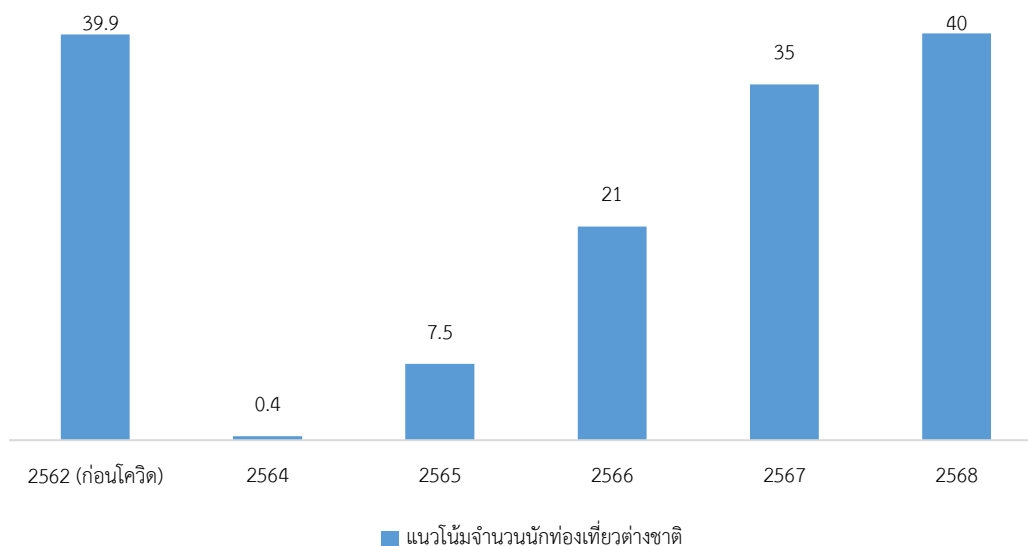


ที่มา : Thailand plus TV Documentary Magazine

แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรม

แนวโน้มเศรษฐกิจปี 2565 – 2567 สำหรับอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย วิทยาลัยศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ได้เปิดเผยบทวิเคราะห์เกี่ยวกับแนวโน้มธุรกิจ-อุตสาหกรรมโรงแรมว่า เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนัก โดยเฉพาะจากจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบาย Zero-COVID (ซึ่งอัปเดตล่าสุดจีนเปิดประเทศเมื่อวันที่ 8 มกราคม ปี 2566) และประสบปัญหาพบผู้ติดเชื้อโควิด-19 เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ

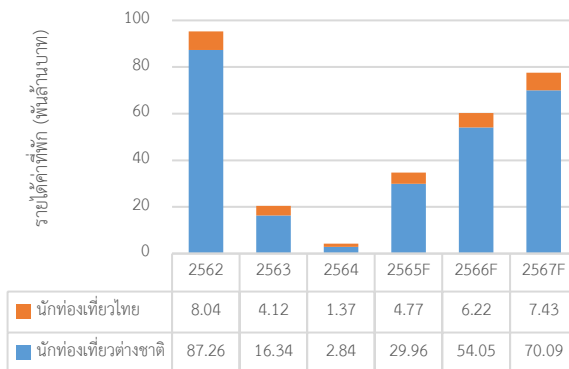
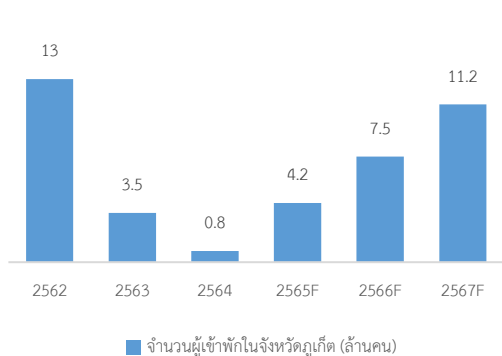
นักท่องเที่ยวต่างชาติ นักท่องเที่ยวหลักของจังหวัดภูเก็ต เป็นชาวจีนที่มีสัดส่วนราว 1 ใน 3 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเที่ยวภูเก็ต นอกจากนี้ ภูเก็ตยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวยุโรป เช่น รัสเซีย เยอรมนี อังกฤษ รวมถึงชาวออสเตรเลีย ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกือบร้อยละ 60.0 ของจำนวนนักท่องเที่ยวยุโรปและออสเตรเลียทั้งหมด นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย 8.5 ล้านคนในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 สร้างรายได้กว่า 3.5 แสนล้านบาท สะท้อนว่าประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมของนักท่องเที่ยว โดยในปี 2566 ประเทศไทยประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวต่างชาติภายใต้แนวคิด “Visit Thailand Year 2023 : Amazing New Chapters” ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้กระตุ้นการท่องเที่ยวด้วยการนำเสนอประสบการณ์การท่องเที่ยวที่มีความหมาย (Meaningful Travel)



ที่มา: B.GRIMM แนวโน้มธุรกิจโรงแรมกับการปรับตัวสู่อนาคต

โดยภาพรวมธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศจะอยู่ที่ร้อยละ 55.0 และ 65.0 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ (เทียบกับร้อยละ 71.4 ในปี 2562) ทำให้การปรับราคาห้องพักจึงยังคงทำได้จำกัด

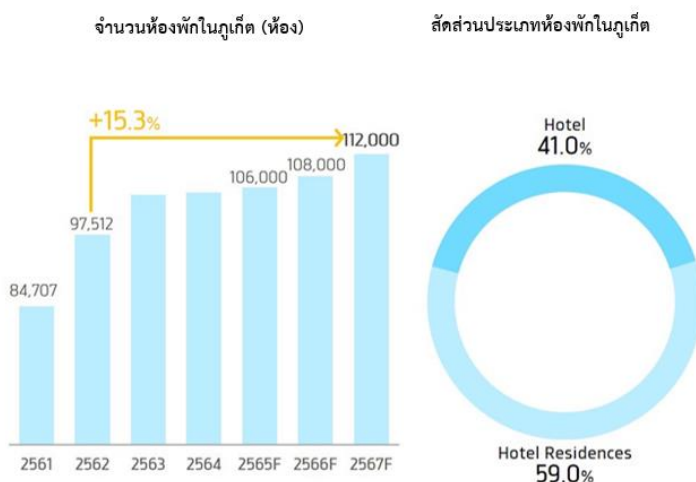
โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) อัตราการเข้าพักมีแรงตัวขึ้นในปี 2566-2567 คาดว่ารายได้ทยอยฟื้นตัวตามความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยอัตราเข้าพักอยู่ที่ประมาณร้อยละ 65.0 - 70.0 (เทียบกับร้อยละ 79.0 ในปี 2562)



ที่มา : บทวิเคราะห์ศูนย์วิจัย Krungthai Compass

อัตราเข้าพักสำหรับนักท่องเที่ยวไทย ด้วยมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่องของภาครัฐทำให้การท่องเที่ยวในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวเร็วกว่า โดยอัตราการเข้าพักจะกลับสู่อัตราเดิมก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ร้อยละ 60.0 ได้ในปี 2567 ในขณะที่อัตราการเข้าพักสำหรับปีนี้จะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 35.0 และขยับขึ้นเป็นร้อยละ 45.0 ในปี 2566

มีข้อสังเกตว่าในช่วงต่อจากนี้ จะมีผู้ประกอบการที่เตรียมเปิดโรงแรมใหม่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้จำนวนห้องพักในภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 97,512 ห้อง ในปี 2562 ขึ้นไปแตะระดับ 112,000 ห้องในปี 2567 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ถึงร้อยละ 15.3 เนื่องจากภูเก็ตยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติดำลิ่งซื้อสูง เช่น ยุโรป และออสเตรเลีย ทำให้ผู้ประกอบการยังคงให้ความสนใจที่จะลงทุนในธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มของ Hotel Residences ที่รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้าพักระยะยาวเป็นหลัก โดยรายชื่อและข้อมูลของโรงแรมที่จับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงที่จะเปิดใหม่ในภูเก็ตตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 จนถึงปี 2569 จากแผนภูมิข้างต้นผู้ประกอบการในธุรกิจโรงแรมยังคงให้ความสนใจที่จะลงทุนในภูเก็ตอย่างต่อเนื่อง



ที่มา: บทวิเคราะห์ศูนย์วิจัย Krungthai Compass

การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพัก ประกอบกับปริมาณนักท่องเที่ยวที่ยังไม่กลับมาอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 มีแนวโน้มที่จะทำให้อัตราการเข้าพักโดยรวมของธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตจะยังอยู่ในระดับร้อยละ 52.0 - 58.0 ในปี 2566 - 2567 ซึ่งถือว่า

ยังต่ำกว่าระดับร้อยละ 75.0 ในปี 2562 อยู่พอสมควร ส่งผลให้สถานการณ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงต่อไป ดังนั้น การปรับเพิ่มราคาห้องพักของผู้ประกอบการยังน่าจะทำได้ค่อนข้างจำกัด โดย Krungthai Compass ประเมินว่าราคาห้องพักโดยเฉลี่ยในปี 2566 – 2567 จะอยู่ที่ 3,100-3,300 บาทต่อคืน แม้จะเพิ่มขึ้นจาก 2,875 บาทต่อคืน ในปี 2565 แต่ยังคงถือว่าต่ำกว่าปี 2562 ที่ราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 3,900 บาทต่อคืน อยู่ประมาณ 15.0 – 20.0 ซึ่งมุมมองดังกล่าวมีความสอดคล้องกับความเห็นของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ที่ประเมินว่าราคาขายห้องพักโดยเฉลี่ยในภูเก็ตจะยังคงเติบโตขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่จะยังไม่สามารถกลับไปสู่ระดับปกติก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ก่อนปี 2568



คู่แข่งในอุตสาหกรรม

อุปสงค์และอุปทาน

มีโรงแรมเปิดใหม่ในภูเก็ต 4 แห่ง ทำให้อุปทานของตลาดโรงแรมของภูเก็ตเพิ่มขึ้น 485 ห้อง ได้แก่ โนกุ ภูเก็ต (91 ห้อง) โรงแรมสโตร์วิลล่ารีสอร์ททรูตั้งอยู่บนเนินเขาห่างจากชายหาด และโรงแรมระดับกลาง 3 แห่ง ได้แก่ โกลว์ มิรา กะรน บีช (154 ห้อง) โจน็อกซ์ ภูเก็ต กะรน (121 ห้อง) และโรงแรมเกรซ ปาดอง (119 ห้อง) ทั้ง 3 แห่งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะ ณ สิ้นปี 2565 จำนวนอุปทานห้องพักโรงแรมในภูเก็ตมีจำนวนทั้งสิ้น 44,024 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ปีต่อปี และมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งน่าจะเพิ่มเข้ามาในตลาดอีกกว่า 2,000 ห้องภายในปี 2568

แอดคอร์ท เป็นกลุ่มโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดในภูเก็ต มีห้องพัก 4,410 ห้อง จากโรงแรมทั้งหมด 22 แห่ง ตามมาด้วยแมริออท 2,977 ห้อง และวินด์แฮม 1,808 ห้อง ในแง่ของพื้นที่ หาดปาดองยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอุปทานห้องพักมากที่สุดที่ร้อยละ 36.0 รองลงมาคือ กะรนที่ร้อยละ 18.0 กะตะที่ร้อยละ 12.0 ไนยางที่ร้อยละ 8.0 บางเทาที่ร้อยละ 8.0 และกมลาที่ร้อยละ 7.0 ทั้งหมดนี้ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของภูเก็ต

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

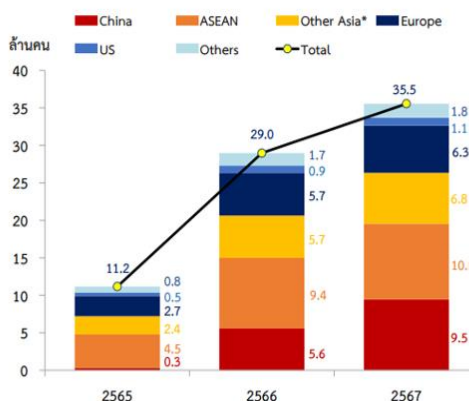
	ปี 2565	ปี 2566		ปี 2567	
		MPR Q1	MPR Q2	MPR Q1	MPR Q2
ล้านคน	11.2	28.0	29.0	35.0	35.5
สัดส่วนเทียบกับปี 2562	28%	70%	73%	88%	89%

ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทย

อ้างอิงจากรายงานนโยบายทางการเงิน ไตรมาส 2 ปี 2566 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้มีการปรับการประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 จากเดิมอยู่ที่ 28.0 ล้านคน เป็น 29.0 ล้านคน เป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวสัญชาติมาเลเซียและยุโรป ประกอบกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานสนามบินคลี่คลายลง ส่งผลให้เที่ยวบินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในระยะต่อไป

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้มีการปรับเพิ่มประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 จาก 35.0 ล้านคนเป็น 35.5 ล้านคน เป็นผลมาจากแนวโน้มที่ดีอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 ตามความเชื่อมั่นในการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว และการฟื้นตัวของเที่ยวบินที่จะทยอยเพิ่มขึ้นกลับเข้าสู่ระดับ ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19

ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



หมายเหตุ: * รวมจำนวนนักท่องเที่ยวจาก Middle East

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และประมาณการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมตลาดโรงแรมในประเทศไทย

สถิตินักท่องเที่ยวเดินทางเข้าจังหวัดภูเก็ตในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงสิงหาคม 2565 หลังรัฐบาลไทยผ่อนคลายมาตรการเดินทางและยกเลิกระบบ Test & Go ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 เพื่อเปิดประเทศให้กลับสู่รูปแบบปกติ พบว่ามีจำนวนสะสม 323,115 คน โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา มากเป็น 5 อันดับแรกคือนักท่องเที่ยวจากอินเดีย ออสเตรเลีย สิงคโปร์ สหราชอาณาจักร และมาเลเซีย

สำหรับแนวโน้มในช่วงครึ่งปีหลังนี้ สมาคมโรงแรมไทยประเมินว่าภาคท่องเที่ยวภูเก็ตจะฟื้นตัวมากขึ้นจากการที่ประเทศจีนมีนโยบายอนุญาตให้ประชาชนจีนเดินทางออกนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม ยังมีความกังวลเรื่องความขัดแย้งในยุโรป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก ทำให้นักท่องเที่ยวอาจล้งเลในการเดินทางในช่วงครึ่งปีหลัง

ภาพรวมตลาดโรงแรมในภูเก็ตและแนวโน้ม

สถานการณ์การซื้อขายและการเปลี่ยนมือกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อาจมีความซับซ้อนและแตกต่างไปตามสถานการณ์และเงื่อนไขที่มีอยู่ในแต่ละรายการขาย การประกาศขายโรงแรมอาจเกิดขึ้นแต่การดำเนินการของการซื้อขายจริงอาจไม่มีมากนัก โดยเจ้าของอาจเสนอราคาขายที่สูงและนักลงทุนที่ต้องการซื้อในราคาต่ำอาจไม่สนใจสิ่งนั้นได้

ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการโรงแรมในท้องถิ่นอาจต้องการรักษาธุรกิจของตนเองในเวลานี้ แต่เมื่อเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีของภาคท่องเที่ยวจากการเปิดประเทศ อาจมีการเพิ่มกิจการโรงแรมที่เปิดให้บริการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กำลังกลับมาหลังจากผ่านวิกฤติการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระยะเวลากว่า 2 ปี การช่วยเหลือด้านมาตรการทางการเงินจากรัฐบาลอาจเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายเล็กต้องการเพื่อประคองธุรกิจในช่วงครึ่งปีหลังนี้ โดยการปรับปรุงมาตรการทางการเงินอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการในการดำเนินกิจการและส่งเสริมให้สภาพธุรกิจภูมิใจในการรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กำลังกลับมาใช้บริการโรงแรมในภูเก็ตในอนาคต

การขายกิจการโรงแรมอาจเกิดขึ้นในช่วงการฟื้นตัวที่ดี เนื่องจากผู้ขายอาจได้รับราคาที่ดีกว่าในระหว่างรอบที่ธุรกิจภูมิใจในสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะทำการประเมินราคาและตัดสินใจในการซื้อขายควรพิจารณาข้อมูลที่เป็นหลักเหตุการณ์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานการณ์ทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้ได้ข้อมูลและภาพรวมที่ถูกต้องและครบถ้วนก่อนตัดสินใจ

ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

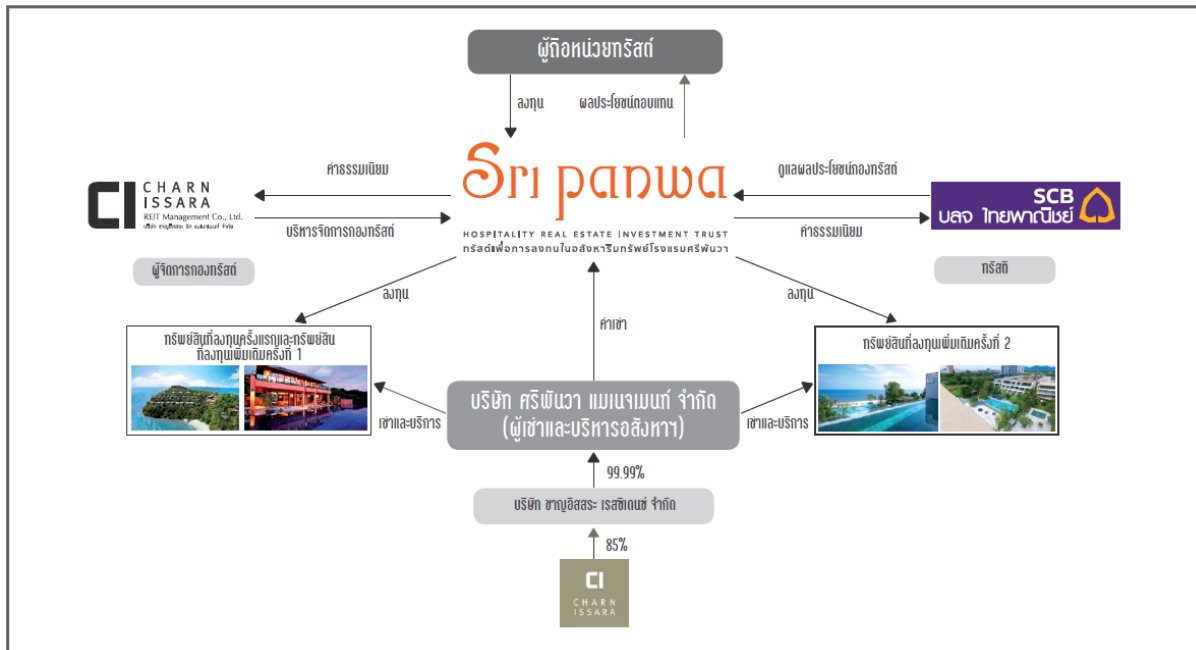
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ SRIPANWA”) ได้แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 โดยมีทุนชำระ 3,097,722,025.60 บาท SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในภาคบริการของประเทศไทย ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต และโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จังหวัดเพชรบุรี ประเทศไทย โดยทรัพย์สินหลักประกอบด้วยโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คือบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) และทรัสต์คือบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดที่สำคัญของกองทรัสต์ เป็นดังนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
มูลค่าตลาด (Market Capitalization) (บาท)	2,148,792,800
ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	7.70 บาท จำนวนหน่วย 279,064,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	3,469,190,336
NAV ต่อหน่วย	12.4315
ทุนจดทะเบียน	3,097.72 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย (บาท)	11.1004

ที่มา: แบบ 56-1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกันตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ซึ่งทรัพย์สินที่ SRIPANWA ลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ได้แก่

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2564 ¹	มูลค่า กองทรัสต์เข้า ลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งาน ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม ส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,240 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งาน ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง ตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม ส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,150 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งาน ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง ตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน	2-2-32	18	425 ล้านบาท	530 ล้านบาท

ที่มา: แบบรายงานประจำปีของกองทรัสต์ SRIPANWA ปี 2565 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ:¹ มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินโดย Nexus และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินโดย Knight Frank

3. รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

1) ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็น พื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง ตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

ครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวน รวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าในลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
	ให้เช่าห้องพักรวมในลักษณะเป็นห้องพัก	7	7
รวม		45	60

ที่มา: แบบรายงานประจำปีของกองทรัสต์ SRIPANWA ปี 2565 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จาก กองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite, และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- 2) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- 3) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- 4) อาคาร Pool Club และห้องพักรวม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- 5) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- 6) อาคารส่วนซ่อมบำรุง (Maintenance and Electrical) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- 7) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

รูปภาพบ้านพักแบบวิลล่า



รูปภาพพูลสวีท ผึ่งตะวันออก (Pool Suite East)



ที่ตั้งทรัพย์สิน

เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

ระบบสาธารณสุขโรค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณสุขโรคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณสุขโรคหลักประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสียและระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหารและอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด)

2) ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณสุขโรค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูหราร จำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ

2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ๆ ใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรารจำนวน 18 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร
- (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรารจำนวน 12 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ ประมาณ 2,016 ตารางเมตร
- (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

3) สงหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

บ้านพักแบบวิลล่า X29 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหราร 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ปัจจุบัน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยมีจำนวนห้องนอนทั้งหมด 5 ห้อง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ เลขที่ 1979

2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 และสระว่ายน้ำ น้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งต่าง ๆ และส่วนควบของ อาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพัก แบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) บ้านพักแบบวิลล่า X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับ หูรห่า จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร

3) สัหาทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักแบบวิลล่า X29

รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักแบบวิลล่าในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก/หลัง โดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ห้องพักรวม โดยประมาณ (ตร.ม.)
1	พูลสวีท ฝั่งตะวันตก (Pool Suite West)	70	20 ห้อง	1,400
2	เพนท์เฮ้าส์ (Penthouse)	140 - 150	10 ห้อง	1,430
3	บ้านพักแบบวิลล่า X29	1,634	5 ห้อง (1 หลัง)	1,634
รวม				4,464

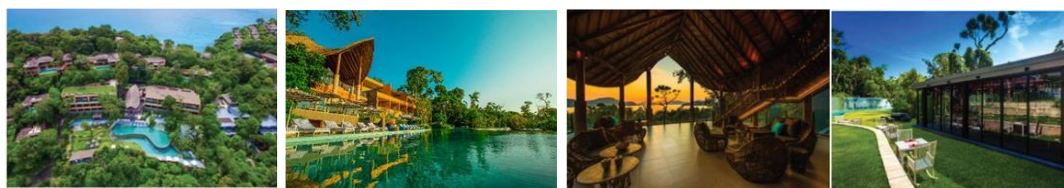
ที่มา: แบบรายงานประจำปีของกองทรัสต์ SRIPANWA ปี 2565 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประเภทการค้าเงินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	30
บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

ที่มา: แบบรายงานประจำปีของกองทรัสต์ SRIPANWA ปี 2565 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รูปภาพเดอะฮาปิเต



รูปภาพเพนท์เฮ้าส์



รูปภาพพูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West)



รูปภาพบ้านพักตากอากาศ X29



ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่ The Habita อาคารเอ และ อาคารบี)

รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย CIR และ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพ

เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

3) ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

รายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติม และได้นำออกให้เช่าแก่ SPM เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ตามที่ปรากฏด้านล่างนี้

โครงการโรงแรมบวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

1) ที่ดิน

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

2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีท และเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ ระดับหรรุหระ จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรรุหระ จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- (ค) อาคารซี ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- (ง) อาคารดี ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- (จ) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
- (ฉ) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

3) สัทธิทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

รูปภาพของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2



4. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีจำนวนหน่วยทรัสต์ 279,064,000 หน่วย มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,097.72 ล้านบาท (มูลค่าหน่วยละ 11.10 บาท) โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่และสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วย ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,715,000	5.99
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,038,300	5.03
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
6	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ ออยุธยา	3,485,105	1.25
7	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.22
8	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,401,315	1.22
9	บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
10	นาย ธนชัย ยงพิพัฒน์วงศ์	2,000,000	0.72
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	103,284,749	37.01
	รวม	279,064,000	100.0

ที่มา: CIRM ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

5. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของ CIRM (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ อิสสระ	ประธานกรรมการ
2	นางวิไล อินทกุล	กรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ
3	นายสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
4	นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
5	นายไพรมัน ลัญญ์นิต	กรรมการ
6	นายกลินท์สุรวงศ์ บุณนาค	กรรมการ

ที่มา: CIRM

6. ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการ	2563	2564	2565
รายได้ (ล้านบาท)	315.22	315.67	316.03
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.20	0.10	0.04
EBITDA (ล้านบาท)	289.11	18.64	209.85
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	148.23	(103.47)	205.91
สัดส่วนหนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.29	0.30	0.28
ต้นทุนทางการเงิน (%)	11.66	10.49	10.58
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	124.21	14.19	3.82
กระแสเงินสดจากการลงทุน (ล้านบาท)	-	-	-
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(67.64)	(32.64)	(43.09)
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	56.57	(18.45)	(39.27)
มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท/หน่วย)	12.06	11.69	12.43
Market Capitalization	2,218.56	1,911.59	2,148.79

ที่มา: แบบ 56-1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

7. ข้อมูลทั่วไปของ CIRM

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

ที่มา: แบบ 56-1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

8. ข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ซายยศ สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สำหรับงวดสามเดือนปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 สำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563 (31 ธ.ค. 63)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	ปี 2564 (31 ธ.ค. 64)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	ปี 2565 (31 ธ.ค. 65)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบไตรมาส 1/2566 (31 มี.ค. 66)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	3,874.00	88.9	3,785.00	89.1	3,815.00	85.83	3,815.00	84.9
เงินฝากสถาบันการเงิน	66.70	1.5	48.25	1.1	8.98	0.20	103.00	2.3
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่า ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404.19	9.3	404.19	9.5	613.71	13.81	564.54	12.6
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า รอการตัดบัญชี	9.73	0.2	8.44	0.2	7.16	0.16	6.84	0.2
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	0.64	0.0	0.44	0.0	0.04	0.00	1.44	0.0
สินทรัพย์อื่น	0.02	0.0	0.01	0.0	0.01	0.00	0.05	0.0
รวมสินทรัพย์	4,355.43	100.0	4,246.33	100.0	4,444.90	100.00	4,490.88	100.0
หนี้สิน								
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.50	0.2	3.39	0.1	5.71	0.13	3.96	0.1
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	449.18	10.3	979.65	23.1	970.00	21.82	0.00	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	530.00	12.2	-	0.0	0.00	0.00	0.00	0.0
รวมหนี้สิน	988.68	22.7	983.04	23.2	975.71	21.95	963.96	21.5
สินทรัพย์สุทธิ	3,366.76	77.3	3,263.28	76.8	3,469.19	78.05	3,526.93	78.5
สินทรัพย์สุทธิ								
หน่วยทรัสต์จดทะเบียน								
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท	3,097.72	71.1	3,097.72	73.0	3,097.72	69.69	3,097.72	69.0
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์								
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท	3,097.72	71.1	3,097.72	73.0	3,097.72	69.69	3,097.72	69.0
กำไรสะสม	279.09	6.4	175.61	4.1	381.52	8.58	439.26	9.8
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10.05)	(0.2)	(10.05)	(0.2)	(10.05)	(0.23)	(10.05)	(0.2)
สินทรัพย์สุทธิ	3,366.76	77.3	3,263.28	76.8	3,469.19	78.05	3,526.93	78.5

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี	ร้อยละ	สำหรับปี	ร้อยละ	สำหรับปี	ร้อยละ	งบไตรมาสที่	ร้อยละ
	2563 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 63)	ต่อ รายได้ รวม	2564 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 64)	ต่อ รายได้ รวม	2565 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 65)	ต่อ รายได้ รวม	1/2566 (1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค 66)	ต่อ รายได้ รวม
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	315.22	99.9	315.67	100.0	78.48	100.0	77.87	99.9
รายได้ดอกเบี้ย	0.20	0.1	0.10	0.0	0.01	0.0	0.05	0.1
รวมรายได้	315.41	100.0	315.77	100.0	78.50	100.0	77.92	100.0
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10.60	3.4	9.34	3.0	2.83	3.6	2.95	3.8
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10.84	3.4	9.93	3.1	2.83	3.6	2.95	3.8
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.02	0.3	1.01	0.3	0.23	0.3	0.24	0.3
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.87	0.3	1.38	0.4	0.17	0.2	0.18	0.2
ดอกเบี้ยจ่าย	36.78	11.7	33.11	10.5	8.03	10.2	12.71	16.3
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.98	0.9	3.06	1.0	0.68	0.9	1.16	1.5
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	272.41	86.3	78.63	24.9		
รวมค่าใช้จ่าย	63.08	20.0	330.24	104.6	140.16	44.3	20.19	25.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	252.33	80.0	(14.47)	(4.6)	175.91	55.7	57.74	74.1
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน								
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(104.08)	(33.0)	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(0.01)	(0.0)	(89.00)	(28.2)	30.0	9.5	-	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(104.09)	(33.0)	(89.00)	(28.2)	30.0	9.5	-	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148.23	47.0	(103.47)	(28.2)	205.91	65.1	57.74	74.1

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,444.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 198.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.68 จากปี 2564 โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,815.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 613.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 209.52 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็น ลูกหนี้ จากการ เช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 89.04 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 351.04 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาจำนวน 173.63 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,490.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 45.98 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 1.03 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 94.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 104.7 สุทธิกับการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 49.17 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 975.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21.95 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ลดลงจำนวน 7.34 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 9.65 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 2.31 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 963.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.75 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 1.94 โดยหลักมาจากการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 10.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.03 และการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 1.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.64

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,469.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 205.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6936 โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,097.72 ล้านบาท กำไรสะสม 381.52 ล้านบาท สุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ จำนวน 10.05 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 สินทรัพย์สุทธิ มีจำนวน 3,526.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 57.74 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 1.66 โดยสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 57.74 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้รวมทั้งสิ้น 316.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 โดยรายได้รวมประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 316.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุน และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.04 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 140.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 190.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.56 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 23.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จำนวน 4.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.14 นอกจากนี้ ยังมีรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญ ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 33.11 ล้านบาท และขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 78.63 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 20.19 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการหลัก ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 12.71 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน รวมจำนวน 5.90 ล้านบาท

กำไรสุทธิจากการลงทุน

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 175.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,315.41 และมีการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 205.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็น จำนวน 309.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 299

ที่มา: รายงานประจำปีของ SRIPANWA ปี 2565

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ดำเนินธุรกิจหลักการประกอบกิจการโรงแรม โดยมี CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาวยุโรปทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 SPM มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 30 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นจำนวน 3,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	9,999,998	100%
2	นาย วรสิทธิ์ อิสสระ	1	0%
3	นาย ตีรวัฒน์ อิสสระ	1	0%
รวม		10,000,000	100%

ที่มา: BOL

3. คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
2	นายวรสิทธิ์ อิสสระ	กรรมการ
3	นายตีรวัฒน์ อิสสระ	กรรมการ
4	นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ

ที่มา: CIRM

4. ข้อมูลทางการเงินของ SPM

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 สำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2563 31 ธ.ค. 63	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2564 31 ธ.ค. 64	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2565 31 ธ.ค. 65	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	37.44	24.7	58.58	38.9	115.31	47.9
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35.45	23.4	21.41	14.2	52.13	21.7
สินค้าคงเหลือ	23.00	15.2	21.56	14.3	21.85	9.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.91	2.6	4.02	2.7	5.77	2.4
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	99.80	65.8	105.57	70.0	195.06	81.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเข้ารอดัดบัญชี	4.87	3.2	4.23	2.8	3.58	1.5
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	5.99	3.9	3.61	2.4	1.33	0.6
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	32.41	21.4	27.45	18.2	33.77	14.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.10	0.1	0.13	0.1	0.21	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.59	5.7	9.73	6.5	6.58	2.7
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	51.97	34.2	45.15	30.0	45.47	18.9
รวมสินทรัพย์	151.77	100.0	150.71	100.0	240.53	100.0
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	580.05	382.2	538.75	224.0	773.94	321.8
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.71	0.5	0.13	0.1	0.14	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	83.00	54.7	117.50	48.9	73.50	30.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.91	5.2	9.56	4.0	12.32	5.1
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.40	0.3	0.27	0.2	0.13	0.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5.45	3.6	5.53	3.7	6.15	2.6
รวมหนี้สิน	677.52	446.4	671.74	445.7	866.17	360.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	100.00	65.9	100.00	66.4	100.00	41.6
ทุนที่ชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	100.00	65.9	100.00	66.4	100.00	41.6
ขาดทุนสะสม						
ยังไม่ได้จัดสรร-ขาดทุน	(625.75)	(412.3)	(621.03)	(412.1)	(725.65)	(301.7)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนเกินทุน)	(525.75)	(346.4)	(521.03)	(345.7)	(625.65)	(260.1)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	151.77	100.0	150.71	100.0	240.53	100.0

ที่มา : งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 ของ SPM

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 63	ร้อยละต่อ รายได้รวม	สำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 64	ร้อยละต่อ รายได้รวม	สำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 65	ร้อยละต่อ รายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	411.73	91.7	295.22	47.6	540.21	83.9
รายได้ค่าบริการงาน	2.80	0.6	4.03	0.6	1.10	0.2
รายได้อื่น	34.51	7.7	22.00	3.5	24.20	3.8
กำไรจากการได้รับงวดเงินค่าเช่า	0.00	0.0	299.13	48.2	78.63	12.2
รวมรายได้	449.04	100.0	620.38	100.0	644.15	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	569.00	126.7	518.68	83.6	617.98	95.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19.50	4.3	15.30	2.5	19.19	3.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	78.74	17.5	75.67	12.2	105.20	16.3
รวมค่าใช้จ่าย	667.24	148.6	609.65	98.3	742.36	115.2
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(218.21)	(48.6)	10.72	1.7	(98.22)	(15.2)
ต้นทุนทางการเงิน	4.48	1.0	6.00	1.0	6.40	1.0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(222.69)	(49.6)	4.72	0.8	(104.62)	(16.2)

ที่มา : งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ SPM

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SPM มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 240.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.81 ล้านบาทหรือร้อยละ 59.6 จากปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 56.73 ล้านบาทหรือร้อยละ 96.8 จากปีก่อนหน้า และรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น 30.71 ล้านบาทหรือร้อยละ 143.4 จากปีก่อนหน้า โดยสินทรัพย์หลักของ SPM ได้แก่รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มูลค่า 115.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 47.9 ของสินทรัพย์รวม และรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่มีมูลค่า 52.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.7 ของสินทรัพย์รวมในงบปีบัญชี 2565

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SPM มีหนี้สินรวมมูลค่า 866.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.43 ล้านบาทหรือร้อยละ 28.9 จากปี 2564 มีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 235.18 ล้านบาทหรือร้อยละ 43.7 จากปีบัญชี 2564 โดย SPM มีหนี้สินหลักคือรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่มีมูลค่ารวมเท่ากับ 773.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 321.8 ต่อสินทรัพย์รวมในงบปีบัญชี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SPM มีส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย หุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าเท่า 100 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 725.65 ล้านบาท เป็นการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 104.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.8 ส่งผลให้รายการส่วนของผู้ถือหุ้นของ SPM ในปี 2565 เป็นการขาดทุนเกินทุนรวมมูลค่า 625.65 ล้านบาท

งบแสดงผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของ SPM สำหรับบัญชีปีบัญชี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 644.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 จากบัญชีปีบัญชี 2564 โดยรายได้หลักของ SPM มาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่มีจำนวน 540.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.9 ของรายได้รวมในปี 2565

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ SPM สำหรับบัญชีปีบัญชี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 742.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 132.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 จากบัญชีปีบัญชี 2564 โดยค่าใช้จ่ายหลักของ SPM ได้แก่รายการต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมที่มีจำนวน 617.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.9 ของรายได้รวมในปี 2565

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

SPM มีขาดทุนสุทธิในปี 2565 จำนวน 104.62 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก แม้ว่ารายได้ของ SPM จะเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายมีอัตราการเพิ่มที่สูงมากกว่าอย่างมีนัยสำคัญ เป็นเหตุให้ SPM เกิดการขาดทุนสุทธิในรอบปี 2565

เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29)

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการทางการเงิน (ปีที่ 1)	ส.ค. 66	ก.ย. 66	ต.ค. 66	พ.ย. 66	ธ.ค. 66	ม.ค. 67	ก.พ. 67	มี.ค. 67	เม.ย. 67	พ.ค. 67	มิ.ย. 67	ก.ค. 67
อัตราค่าเช่า (%)	71.80%	60.22%	81.17%	70.97%	85.33%	87.35%	83.90%	71.17%	76.42%	61.20%	53.16%	76.10%
อัตราค่าห้องพัก (บาท)	10,250.75	9,725.48	10,303.36	12,933.28	17,721.69	17,911.18	14,183.77	14,432.58	14,562.01	11,595.73	11,428.67	11,249.06
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
จำนวนห้องพักให้บริการ (ห้อง)	961	930	961	930	961	961	899	961	930	961	930	961
จำนวนห้องพักที่เช่า (ห้อง)	690	560	780	660	820	839	754	684	711	588	494	731
รายได้												
รายได้ค่าห้องพัก	7.07	5.45	8.04	8.54	14.53	15.04	10.70	9.87	10.35	6.82	5.65	8.23
รายได้แค่อาหารและเครื่องดื่ม	0.31	0.32	0.56	0.88	1.65	1.95	1.39	1.28	1.35	0.89	0.73	1.07
รายได้การดำเนินงานอื่น	0.15	0.12	0.18	0.19	0.30	0.83	0.26	0.30	0.29	0.18	0.12	0.17
รายได้อื่น	0.03	0.02	0.03	0.03	0.05	0.11	-	-	-	-	0.02	0.03
รายได้รวม	7.56	5.91	8.80	9.63	16.54	17.93	12.35	11.45	11.98	7.89	6.52	9.50
ต้นทุน												
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(0.08)	(0.09)	(0.15)	(0.24)	(0.40)	(0.59)	(0.42)	(0.38)	(0.40)	(0.27)	(0.22)	(0.32)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.07)	(0.05)	(0.08)	(0.09)	(0.13)	(0.42)	(0.13)	(0.14)	(0.14)	(0.09)	(0.06)	(0.09)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.07)	(0.05)	(0.07)	(0.08)	(0.12)	(0.40)	(0.13)	(0.14)	(0.14)	(0.09)	(0.06)	(0.08)
ต้นทุนอื่น	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	-	-	-	-	(0.00)	(0.00)
ต้นทุนรวม	(0.15)	(0.14)	(0.23)	(0.32)	(0.53)	(1.00)	(0.54)	(0.53)	(0.54)	(0.35)	(0.28)	(0.41)
กำไรขั้นต้น	7.41	5.77	8.57	9.31	16.01	16.93	11.81	10.92	11.44	7.53	6.24	9.09
ค่าใช้จ่ายรวม	(3.35)	(2.92)	(3.62)	(3.79)	(5.17)	(5.87)	(4.56)	(4.58)	(3.93)	(3.29)	(3.11)	(3.85)
EBITDA	4.06	2.84	4.95	5.52	10.84	11.06	7.24	6.35	7.51	4.25	3.13	5.24
กรณีต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ตามข้อเสนอของ SPM												
ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2												
ค่าเช่าคงที่	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
ค่าเช่าผันแปร	-	-	0.63	1.08	5.34	5.51	2.46	1.74	2.68	0.06	-	0.86
ค่าเช่ารวม	4.17	4.17	4.80	5.25	9.50	9.68	6.63	5.91	6.84	4.23	4.17	5.03

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29)

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการทางการเงิน (ปีที่ 2)	ส.ค. 67	ก.ย. 67	ต.ค. 67	พ.ย. 67	ธ.ค. 67	ม.ค. 68	ก.พ. 68	มี.ค. 68	เม.ย. 68	พ.ค. 68	มิ.ย. 68	ก.ค. 68
อัตราการใช้ (%)	73.95%	62.02%	83.60%	73.10%	87.89%	89.97%	86.41%	73.30%	78.71%	63.04%	54.76%	78.38%
อัตราค่าห้องพัก (บาท)	10,865.79	10,309.00	10,921.56	13,709.28	18,784.99	18,985.85	15,034.79	15,298.54	15,435.73	12,291.47	12,114.39	11,924.00
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
จำนวนห้องพักให้บริการ (ห้อง)	961	930	961	930	961	961	868	961	930	961	930	961
จำนวนห้องพักที่เช่า (ห้อง)	711	577	803	680	845	865	750	704	732	606	509	753
รายได้												
รายได้ค่าห้องพัก	7.72	5.95	8.77	9.32	15.87	16.42	11.28	10.78	11.30	7.45	6.17	8.98
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	1.00	0.77	1.14	1.21	2.06	2.13	1.47	1.40	1.47	0.97	0.80	1.17
รายได้การดำเนินงานอื่น	0.16	0.12	0.18	0.19	0.30	0.85	0.27	0.31	0.30	0.19	0.12	0.17
รายได้อื่น	0.03	0.02	0.03	0.03	0.05	0.11	-	-	-	-	0.02	0.03
รายได้รวม	8.91	6.86	10.13	10.76	18.29	19.51	13.01	12.48	13.06	8.60	7.11	10.35
ต้นทุน												
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(0.30)	(0.23)	(0.34)	(0.36)	(0.62)	(0.64)	(0.44)	(0.42)	(0.44)	(0.29)	(0.24)	(0.35)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.08)	(0.06)	(0.09)	(0.10)	(0.15)	(0.43)	(0.13)	(0.15)	(0.14)	(0.09)	(0.06)	(0.09)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.08)	(0.06)	(0.09)	(0.09)	(0.15)	(0.41)	(0.13)	(0.15)	(0.14)	(0.09)	(0.06)	(0.08)
ต้นทุนอื่น	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.01)	(0.01)	-	-	-	-	(0.00)	(0.00)
ต้นทุนรวม	(0.38)	(0.29)	(0.43)	(0.46)	(0.77)	(1.07)	(0.57)	(0.57)	(0.58)	(0.38)	(0.30)	(0.44)
กำไรขั้นต้น	8.53	6.57	9.69	10.30	17.51	18.45	12.44	11.92	12.48	8.22	6.81	9.92
ค่าใช้จ่ายรวม	(3.70)	(3.19)	(4.01)	(4.16)	(6.04)	(6.31)	(4.77)	(4.89)	(4.23)	(3.51)	(3.30)	(4.11)
EBITDA	4.83	3.38	5.69	6.13	11.48	12.14	7.67	7.03	8.25	4.71	3.51	5.81
กรณีต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ตามข้อเสนอของ SPM												
ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2												
ค่าเช่าคงที่	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
ค่าเช่าผันแปร	0.53	-	1.22	1.57	5.85	6.38	2.80	2.29	3.27	0.44	-	1.31
ค่าเช่ารวม	4.70	4.17	5.38	5.74	10.01	10.55	6.97	6.46	7.44	4.61	4.17	5.48

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29)

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการทางการเงิน (ปีที่ 3)	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68	ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69	ก.ค. 69
อัตราเช่า (%)	76.17%	63.88%	86.11%	75.29%	90.52%	92.67%	89.00%	75.50%	81.07%	64.93%	56.40%	80.73%
อัตราค่าห้องพัก (บาท)	11,517.74	10,927.55	11,576.85	14,531.83	19,912.09	20,125.00	15,936.88	16,216.45	16,361.88	13,028.96	12,841.25	12,639.44
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
จำนวนห้องพักให้บริการ (ห้อง)	961	930	961	930	961	961	868	961	930	961	930	961
จำนวนห้องพักที่เช่า (ห้อง)	732	594	828	700	870	891	773	726	754	624	525	776
รายได้												
รายได้ค่าห้องพัก	8.43	6.49	9.58	10.18	17.32	17.92	12.31	11.77	12.34	8.13	6.74	9.81
รายได้ค่าน้ำและเครื่องดื่ม	1.10	0.84	1.25	1.32	2.25	2.33	1.60	1.53	1.60	1.06	0.88	1.27
รายได้การดำเนินงานอื่น	0.16	0.13	0.19	0.20	0.31	0.88	0.27	0.32	0.30	0.19	0.12	0.18
รายได้อื่น	0.03	0.02	0.03	0.03	0.05	0.11	-	-	-	-	0.02	0.03
รายได้รวม	9.72	7.48	11.04	11.73	19.94	21.24	14.19	13.61	14.24	9.38	7.76	11.29
ต้นทุน												
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(0.33)	(0.25)	(0.37)	(0.40)	(0.68)	(0.70)	(0.48)	(0.46)	(0.48)	(0.32)	(0.26)	(0.38)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.08)	(0.06)	(0.09)	(0.10)	(0.16)	(0.44)	(0.13)	(0.15)	(0.15)	(0.09)	(0.06)	(0.09)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(0.08)	(0.06)	(0.09)	(0.10)	(0.15)	(0.42)	(0.13)	(0.15)	(0.15)	(0.09)	(0.06)	(0.09)
ต้นทุนอื่น	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.01)	(0.01)	-	-	-	-	(0.00)	(0.00)
ต้นทุนรวม	(0.41)	(0.32)	(0.47)	(0.50)	(0.83)	(1.14)	(0.61)	(0.61)	(0.63)	(0.41)	(0.32)	(0.47)
กำไรขั้นต้น	9.31	7.17	10.58	11.23	19.11	20.10	13.57	13.00	13.62	8.97	7.43	10.82
ค่าใช้จ่ายรวม	(3.95)	(3.39)	(4.28)	(4.45)	(6.50)	(6.78)	(5.11)	(5.22)	(4.55)	(3.74)	(3.51)	(4.39)
EBITDA	5.36	3.77	6.30	6.78	12.61	13.32	8.46	7.78	9.07	5.23	3.92	6.43
กรณีต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ตามข้อเสนอของ SPM												
ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2												
ค่าเช่าคงที่	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
ค่าเช่าผันแปร	0.95	-	1.70	2.09	6.76	7.33	3.44	2.89	3.92	0.85	-	1.81
ค่าเช่ารวม	5.12	4.17	5.87	6.26	10.92	11.49	7.60	7.06	8.09	5.02	4.17	5.98

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29)		หน่วย: ล้านบาท	
ประมาณการทางการเงินการต่อสัญญาเช่า (ปีที่ 4 และ 5)	ส.ค. 69 – ก.ค.70	ส.ค.70 - ก.ค. 71	
อัตราเช่า (%)	80.31%	85.19%	
อัตราค่าห้องพัก (บาท)	16,179.74	161822.20	
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31	31	
จำนวนห้องพักให้บริการ (ห้อง)	961	930	
จำนวนห้องพักที่เช่า (ห้อง)	9,087	9,666	
รายได้			
รายได้ค่าห้องพัก	135.78	147.02	
รายได้แค่อาหารและเครื่องดื่ม	17.65	19.11	
รายได้การดำเนินงานอื่น	3.28	3.37	
รายได้อื่น	0.33	0.34	
รายได้รวม	157.05	169.84	
ต้นทุน			
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(5.30)	(5.73)	
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(1.63)	(1.67)	
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(1.58)	(1.63)	
ต้นทุนอื่น	(0.04)	(0.04)	
ต้นทุนรวม	(6.92)	(7.41)	
กำไรขั้นต้น	150.13	162.43	
ค่าใช้จ่ายรวม	(57.44)	(61.18)	
EBITDA	92.68	101.25	
กรณีต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ตามข้อเสนอของ SPM			
ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2			
ค่าเช่าคงที่	50.00	50.00	
ค่าเช่าผันแปร	34.15	41.00	
ค่าเช่ารวม	84.15	91.00	

ค่าใช้จ่ายประมาณการกรณีการจ้างบริหารโครงการ SPM2 โดย SPM เป็นระยะเวลา 1 ปี

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29)

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการทางการเงิน	ส.ค. 66	ก.ย. 66	ต.ค. 66	พ.ย. 66	ธ.ค. 66	ม.ค. 67	ก.พ. 67	มี.ค. 67	เม.ย. 67	พ.ค. 67	มิ.ย. 67	ก.ค. 67	12 เดือน
กรณีจ้างบริหารโครงการ SPM2 โดย SPM													
ค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ													
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Management Fee)	(0.23)	(0.18)	(0.26)	(0.29)	(0.50)	(0.54)	(0.37)	(0.34)	(0.36)	(0.24)	(0.20)	(0.28)	(3.78)
ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)	(0.31)	(0.21)	(0.38)	(0.42)	(0.83)	(0.84)	(0.55)	(0.48)	(0.57)	(0.32)	(0.24)	(0.40)	(5.54)
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(0.19)	(0.15)	(0.22)	(0.24)	(0.41)	(0.45)	(0.31)	(0.29)	(0.30)	(0.20)	(0.16)	(0.24)	(3.15)
ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก	(0.05)	(0.04)	(0.05)	(0.06)	(0.10)	(0.11)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.05)	(0.04)	(0.06)	(0.76)
รวมค่าใช้จ่ายการบริหาร													
โครงการสำหรับ SPM	(0.77)	(0.57)	(0.91)	(1.01)	(1.84)	(1.94)	(1.30)	(1.18)	(1.30)	(0.80)	(0.63)	(0.98)	(13.23)
เงินสำรองการปรับปรุงบำรุงรักษา	(0.15)	(0.12)	(0.18)	(0.19)	(0.33)	(0.36)	(0.25)	(0.23)	(0.24)	(0.16)	(0.13)	(0.19)	(2.52)
EBITDA หลังการหักค่าใช้จ่าย													
การบริหารโครงการ	3.14	2.15	3.87	4.32	8.67	8.77	5.69	4.94	5.97	3.29	2.37	4.08	57.25

เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ
การลงทะเบียน และการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา
ในวันที่ 14 กันยายน 2566 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาตุมิตติสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13:00 น. ของวันที่ 14 กันยายน 2566

คำเตือน: ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบฟอร์มการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (กรณีที่มีการมอบฉันทะ)

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีนิติบุคคลต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุเพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
2. เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทฯ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน
3. หากมีการแก้ไข หรือขีตลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท
4. แบบฟอร์มการมอบฉันทะมี 2 แบบ แบบ ก และแบบ ข โดยแบบ ข จะใช้สำหรับกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

กรณีบุคคลธรรมดา

- 1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบพิมพ์ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งกรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) ผู้รับมอบฉันทะโปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ หนังสือเดินทางของ ผู้รับมอบฉันทะต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

กรณีนิติบุคคล

- 1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบพิมพ์ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- 2) กรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบ
 - ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) กรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบ
 - ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 4) เอกสารใดที่ได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- 5) ผู้รับมอบฉันทะโปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ หนังสือเดินทางของ ผู้รับมอบฉันทะต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (สำหรับกรณีใช้แบบมอบอำนาจ ข.)

ให้แนบเอกสารเพิ่มเติมดังนี้

- 1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
- 2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

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) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม

being a trustholder of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) 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

หรือทรัสต์

or the Trustee, namely

(3.1) นางทิพาพรรณ ภัทรวชิรรม อายุ 47 ปี อยู่บ้านเลขที่ 55/25 ซอยลาดพร้าว 29

Ms. Tipaphan Puttarawigorn

age

47

years, reside at

55/25 Soi Lad Prao 29

ถนน

ลาดพร้าว

ตำบล/แขวง

จันทระเกษม

อำเภอ/เขต

จตุจักร

Road

Lad Prao

Tambol/Khwaeng

Chandrakasem

Amphur/Khet

Chatuchak

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10900

Province

Bangkok

Postal Code

10900

หรือ

Or

(3.2) นายเกรียง อิชยพถกร อายุ 43 ปี อยู่บ้านเลขที่ 44/153 ซอยนวมินทร์ 149

Mr. Paeree Ichayapreug

age

43

years, reside at

44/153 Soi Nawamin 149

ถนน

ตำบล/แขวง

นวลจันทร์

อำเภอ/เขต

บึงกุ่ม

Road

-

Tambol/Khwaeng

Nuanchan

Amphur/Khet

BuengKum

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10240

Province

Bangkok

Postal Code

10240

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/ 2566 ในวันที่ 14 กันยายน 2566 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง 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 Extraordinary General Meeting 1/2023 on 14 September 2023 from 14.00 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at 21st Floor, Charn Issara Meeting Room, Charn Issara Tower II, New Petchburi Road, Huay Kwang, Bangkapi, Bangkok 10310. 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 เรื่อง พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

Agenda No.1 Re: To consider and acknowledge the minutes of the 2023 Annual General Trust Unitholders' Meeting

2) วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)

Agenda No.2 Re: To consider and acknowledge about the process to recruit tenants for the Additional Investment Assets No.1 (SPM 2)

3) วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)

Agenda No.3 Re: To consider and select existing tenants to be the lessee of the Additional Investment Assets No.1 (SPM 2) (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 พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)
ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566Agenda No.4 Re: To consider the proposal regarding the sublease payment after the expiration of the lease agreement for the Additional Investment Assets No. 1 (SPM 2) during the period of 1 August 2022 to 31 July 2023. (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

5) วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณารับทราบการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)

Agenda No.5 Re: To consider and acknowledge the REIT manager acting as the Asset Manager for Additional Investment No.1 (SPM 2)

6) วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No.8 Re: To consider other matters (if any).

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์

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 trust unit-holder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือ ในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Trustee, 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือ กรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Trustee 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 Reit 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 Trustee or Reit 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) เอกสารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ)

- บุคคลธรรมดา: สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
Natural Person: Certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or passport of the trust unit-holder.

- นิติบุคคล: สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 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 3 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. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unit-holder 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. กฤณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

4. กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะยกเลิกการมอบฉันทะ สามารถกระทำได้โดยแจ้งเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการ หรือ ผ่านทางอีเมลล์ sumana@cireit.com เริ่มก่อนการประชุม หรืออย่างช้าที่สุดก่อนเริ่มการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุม

In the event that the Trust Unitholders cancel the proxy, this can be done by notifying in writing to the Chairman or via email sumana@cireit.com before starting meeting, or at the latest before the start of voting on each agenda.

5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษารายละเอียดของวาระการประชุมก่อนตัดสินใจมอบฉันทะ

Trust unitholders should study the details of the meeting agenda before making a decision to appoint a proxy

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

ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ

as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม

หน่วย

being a trustholder of Sri Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) 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

หรือทรัสต์

or the Trustee, namely

(2.1) นางทิพาพรรณ ภัทรวภิรม

อายุ

47

ปี

อยู่บ้านเลขที่

55/25

ซอยลาดพร้าว 29

Ms. Tipaphan Puttarawigorn

age

47

years, reside at

55/25

Soi Lad Prao 29

ถนน

ลาดพร้าว

ตำบล/แขวง

จันทระเกษม

อำเภอ/เขต

จตุจักร

Road

Lad Prao

Tambol/Khwaeng

Chandrakasem

Amphur/Khet

Chatuchak

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10900

Province

Bangkok

Postal Code

10900

หรือ

or

(2.2) นายเปรี๊ อิชยพฤกษ์

อายุ

43

ปี

อยู่บ้านเลขที่

44/153

ซอยนวมินทร์ 149

Mr. Paeree Ichayapreug

age

43

years, reside at

44/153

Soi Nawamin 149

ถนน

ตำบล/แขวง

นวลจันทร์

อำเภอ/เขต

บึงกุ่ม

Road

Tambol/Khwaeng

Nuanchan

Amphur/Khet

BuengKum

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10240

Province

Bangkok

Postal Code

10240

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/ 2566 ในวันที่ 14 กันยายน 2566 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง 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 Extraordinary General Meeting 1/2023 on 14 September 2023 from 14.00 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at 21st Floor, Charn Issara Meeting Room, Charn Issara Tower II, New Petchburi Road, Huay Kwang, Bangkapi, Bangkok 10310, 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:

-
- มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total amount of units holding and having the right to vote

-
- มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

-
- หน่วยทรัสต์.....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 เรื่อง พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566**

Agenda No.1 Re: To consider and acknowledge the minutes of the 2023 Annual General Trust Unitholders' Meeting

- 2)
- วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณารับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)**

Agenda No.2 Re: To consider and acknowledge about the process to recruit tenants for the Additional Investment Assets No.1 (SPM 2)

- 3)
- วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)**

Agenda No.3 Re: To consider and select existing tenants to be the lessee of the Additional Investment Assets No.1 (SPM 2)

-
- (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 พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2566**

Agenda No.4 Re: To consider the proposal regarding the sublease payment after the expiration of the lease agreement for the Additional Investment Assets No. 1 (SPM 2) during the period of 1 August 2022 to 31 July 2023.

-
- (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

- 5)
- วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณารับทราบการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)**

Agenda No.5 Re: To consider and acknowledge the REIT manager acting as the Asset Manager for Additional Investment No.1 (SPM 2)

- 6)
- วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

Agenda No.8 Re: To consider other matters (if any).

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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 trustholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Trustee, 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Trustee 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 Reit 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 Trustee or Reit manager to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

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 ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trustholder 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) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the trustholder 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. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trustholder 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. กฤตนาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

5. กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะยกเลิกการมอบฉันทะ สามารถกระทำได้โดยแจ้งเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการ หรือ ผ่านทางอีเมลล์ sumana@cireit.com เริ่มก่อนการประชุม หรืออย่างช้าที่สุดก่อนเริ่มการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุม

In the event that the Trust Unitholders cancel the proxy, this can be done by notifying in writing to the Chairman or via email sumana@cireit.com before starting meeting, or at the latest before the start of voting on each agenda.

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษารายละเอียดของวาระการประชุมก่อนตัดสินใจมอบฉันทะ

Trust unitholders should study the details of the meeting agenda before making a decision to appoint a proxy.

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

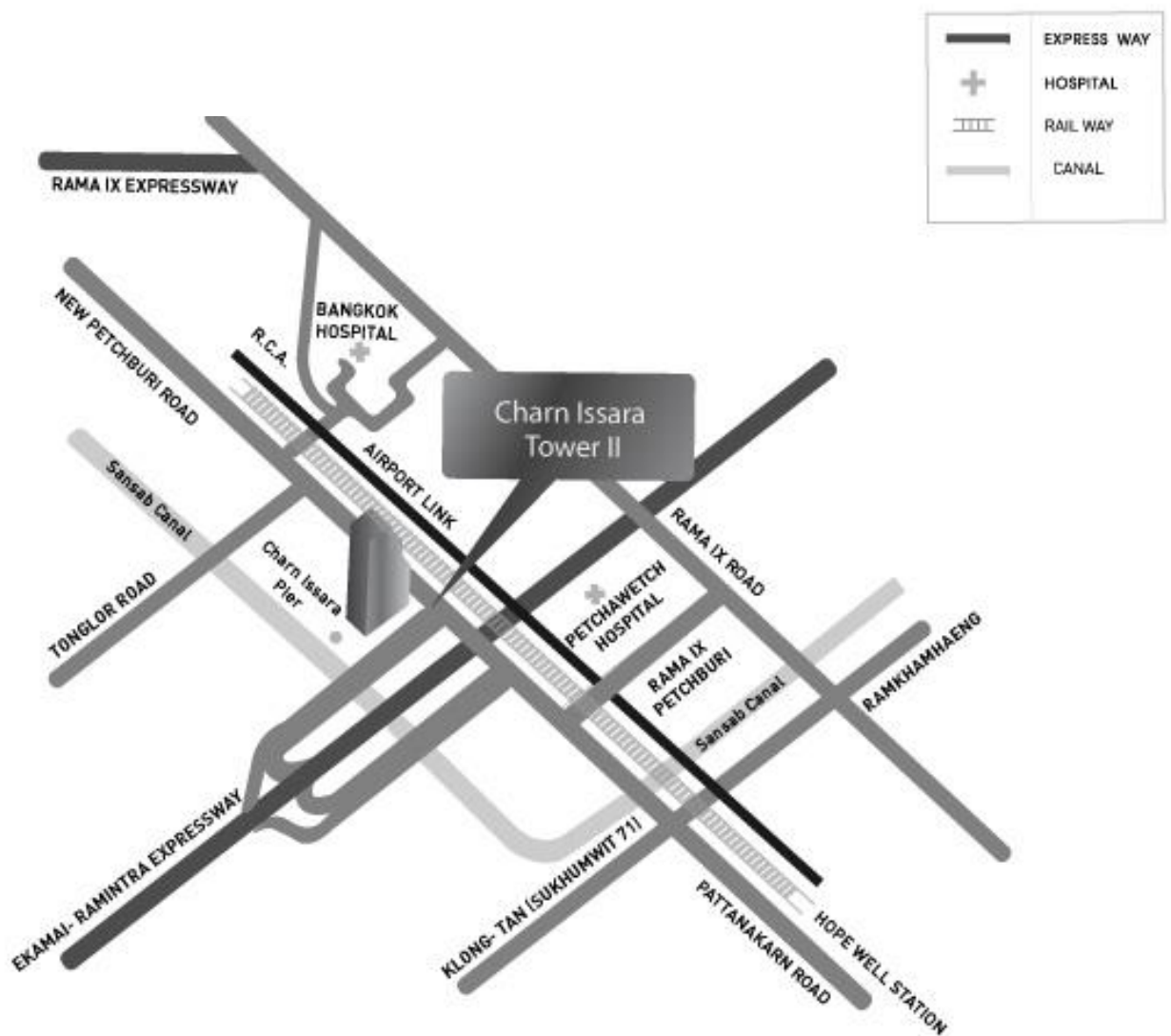
Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

สถานที่ประชุม : ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาวยุทธสะพานมิตราวะ 2

2922/264 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพฯ 10310

โทร. 02-308-2022



ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) โดยไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ได้แก่

ลำดับที่	ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
2	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน	478,300	0.17
3	นายวรสิทธิ์ อิสสระ	139,404	0.05
4	นางวิไล อินทกุล	69,702	0.02
5	นางธิราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	13,900	0.00
6	นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	19,260	0.01
7	นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์	13,940	0.00
	รวม	55,124,663	19.74

2. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2566) ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ได้แก่

ลำดับที่	ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1	-	-	-
	รวม	-	-

3. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2566) ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date)) ได้แก่

ลำดับที่	ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,000,000	5.73
4	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,702,000	3.83
6	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.25
7	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.22
8	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	3,401,315	1.22
9	นาย ธนชัย ยงพิพัฒน์วงศ์	3,000,000	1.08
10	บริษัท เออร์โกประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
	รวม	172,727,951	61.89



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ : 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

ติดต่อ 02-308-2022 หรือ WWW.CIREIT.COM