Sri panwa

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์
ครั้งที่ 1/2567

วันอังคารที่ 12 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

Charn Issara REIT Management Co.,Ltd.
2922/198 10th Fl., Charn Issara Tower II, New Petchburi Road,
Bangkapi, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand.
Tel: +66 (0) 2308 2022 Fax: +66 (0) 2308 2023

CIRM-006/2567

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
2. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
3. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (IFA Report)
4. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
5. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.
6. แผนที่สถานที่ประชุม
7. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SRIPANWA”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 12 มีนาคม 2567 เวลา 14:00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 แผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6 เพื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 **<u>พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566</u>**

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u> บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 โดยมีสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ไว้อย่างถูกต้อง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ดังกล่าว

ความเห็นของทรัสตี

ทรัสตีได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

-ไม่มี- วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลง และการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามที่บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ (“**ทรัสตี**” หรือ “**ผู้ให้เช่า**”) และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้เช่าเดิม**”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 (“**สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2**”) เพื่อการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในการประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารที่พัก และกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจดังกล่าวภายใต้กิจการโรงแรมศรีพันวาจังหวัดภูเก็ต (“**ทรัพย์สินโครงการ SPM 2**”) ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 นั้น

จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏว่ามีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเป็นโรคติดต่ออันตรายไปทั่วโลกรวมถึงในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปลายปี 2565 และรัฐบาลได้ประกาศใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างเข้มงวด ซึ่งรวมถึงการปิดประเทศ (Lock down) การห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ตลอดจนการที่ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตออกคำสั่งปิดโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทุกประเภท ซึ่งทำให้อุตสาหกรรมการ

ท่องเที่ยวของประเทศไทยอยู่ในภาวะตกต่ำและส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าเดิมอย่างรุนแรงในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และยังคงส่งผลกระทบอย่างต่อเนื่องต่อรายได้ของผู้เช่าเดิมมาจนถึงปัจจุบัน

<u>ช่วงระยะเวลาก่อนสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 จะสิ้นสุดลง</u>

ต่อมาในช่วงเวลา 6 เดือนก่อนที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 จะสิ้นสุดลง ซึ่งเป็นช่วงที่ยังคงมีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อยู่ ผู้เช่าเดิมได้มีการหารือร่วมกันกับทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับแนวทางการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 โดยมีการเสนอปรับลดอัตราค่าเช่าลงจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เนื่องจากเป็นที่ทราบกันดีจากข้อเท็จจริงเบื้องต้นว่าผู้เช่าเดิมได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และไม่อยู่ในสภาวะที่จะพิจารณาต่อสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าเดิมที่ระบุไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตาม การพิจารณาเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ด้วยอัตราค่าเช่าที่แตกต่างไปจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 นั้น ไม่อยู่ในอำนาจหรือดุลยพินิจของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีความเห็นร่วมกันว่าควรเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติ และควรจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เปรียบเทียบข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าและอัตราค่าเช่า รวมถึงจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independence Financial Advisor : IFA) เพื่อให้ความเห็นประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยตามลำดับ

<u>ช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 สิ้นสุดลง</u>

ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือหลายฉบับถึงทรัสตี เพื่อขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ด้วยอัตราค่าเช่ารูปแบบใหม่ที่แตกต่างไปจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 รวมถึงขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ผู้เช่าเดิมก็ได้มีหนังสือถึงทรัสตี ขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 มีระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 50 ล้านบาท และอัตราค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 หลังจากหักค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด และค่าเช่าคงที่แล้ว โดยผู้เช่าเดิมและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าตามที่เสนอ สำหรับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ผู้เช่าเดิมขอชำระเป็นเงินจำนวน 102.3 ล้านบาท โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี

ในขณะเดียวกัน ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้จัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าใหม่ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2566 โดยแต่งตั้งให้บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (Nexus) เป็นตัวแทนจัดการประมูล รวมถึงได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเตรียมนำข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามหนังสือของผู้เช่าเดิมฉบับลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ดังกล่าวข้างต้น เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติ และได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าเดิม และการพิจารณารับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จากผู้เช่าเดิม เข้าข่ายเป็นการทำรายการเกี่ยวโยงกันจากการที่ผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการทั้งหมดข้างต้นใช้ระยะเวลานานกว่า 6 เดือน

อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามกระบวนการจัดประมูลไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล (Terms of Reference) และเอกสารการประมูล (Bidding Documents) กองทรัสต์จึงได้มีมติยกเลิกการประมูลและได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เข้าร่วมประมูลรายดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 ประกอบกับผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 ถึงทรัสตี แจ้งขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 โดยผู้เช่าเดิมจะย้ายออกและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 31 สิงหาคม 2566

นอกจากนี้ กำหนดการเดิมของการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามหนังสือของผู้เช่าเดิมฉบับลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ก็ได้ถูกยกเลิกไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นว่าควรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการหารือและเจรจากับผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะทำขึ้นใหม่เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้วจึงนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติต่อไปในภายหลัง

ทั้งนี้ การที่ผู้เช่าเดิมได้ขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 โดยผู้เช่าเดิมจะย้ายออกและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 31 สิงหาคม 2566 นั้น ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าและอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ เมื่อคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจึงเห็นสมควรให้ผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการประกอบกิจการโรงแรมเป็นอย่างดี ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นการชั่วคราว

โดยการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) กับผู้เช่าเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 และได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 โดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาหากต่อมากองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ และกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนที่เกิดจากการให้ผู้เช่าเดิมใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในอัตราปีละประมาณ 50.7 ล้านบาท และมีการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเดิมในอัตราปีละประมาณ 13.2 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นยอดประมาณการตามงบประมาณปี 2566 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ระบุไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

<u>หน้าที่ของผู้เช่าเดิมที่มีต่อกองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน</u>

ตามหนังสือของผู้เช่าเดิมฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ผู้เช่าเดิมได้ขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 โดยการขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าดังกล่าว เนื่องจากเป็นค่าเช่าที่เกิดขึ้นในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าเดิมอย่างรุนแรง และผู้เช่าเดิมไม่ได้รับงดเว้นค่าเช่าแม้ว่าค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ก็ตาม

เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่ผู้เช่าเดิมได้รับและข้อเสนอของผู้เช่าเดิมแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจึงได้มีมติเห็นสมควรอนุมัติตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แล้วเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าเดิมมีหน้าที่ต่อกองทรัสต์ในการผ่อนชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 184,777,814.09 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยเริ่มดำเนินการผ่อนชำระตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 จนครบถ้วนในเดือนกรกฎาคม 2571 ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่าง

ปีที่	อัตราค่าเช่า (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (ล้านบาทต่อปี)
1	5	9.22
2	10	18.44
3	20	36.89
4	30	55.34
5	35	64.56

ผู้เช่าเดิมยื่นข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่

แม้ว่ากิจการและรายได้โดยรวมของผู้เช่าเดิมยังไม่กลับคืนสู่สภาวะเดิมดังเช่นก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 แต่เนื่องด้วยปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ได้ลดระดับความรุนแรงลงโดยถือเป็นโรคประจำถิ่นแล้ว ประกอบกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยเริ่มฟื้นตัวกลับมา อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการหารือและเจรจากับผู้เช่าเดิมหลายครั้ง จนกระทั่งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ผู้เช่าเดิมจึงได้มีหนังสือลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ตอบกลับถึงทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อปรับเปลี่ยนข้อเสนอขอชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 (“**ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์**”) ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้เช่าเดิมยังคงได้รับผลกระทบอันสืบเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งเป็นโรคติดต่ออันตรายที่แพร่ระบาดไปทั่วโลกและในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปลายปี 2565 โดยผู้เช่าเดิมขอความอนุเคราะห์ให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

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

พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 (7.5%) ต่อปี โดยจะเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นต้นไป

นอกจากนี้ ตามหนังสือของผู้เช่าเดิมฉบับลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ผู้เช่าเดิมยังได้แจ้งความประสงค์ขอทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ โดยปรับเปลี่ยนข้อเสนอเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนี้

1. **ระยะเวลาการเช่า**

   3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า SPM 2 ฉบับใหม่ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี

2. **อัตราค่าเช่า** โดยแบ่งเป็น

   2.1 **ค่าเช่าคงที่**

   ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ปีที่	จำนวนค่าเช่า (ล้านบาท)
1	70
2	75

ปีที่	จำนวนค่าเช่า (ล้านบาท)
3	80
4	85
5	90

2.2 **<u>ค่าเช่าผันแปร</u>** ในอัตราร้อยละ 80 (80%) ของจำนวน ก-ข-ค โดยชำระทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยตัวอักษร ก, ข และ ค มีความหมาย ดังนี้

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	ค่าเช่าคงที่ตามข้อ 2.1

3. **<u>สิทธิ</u>** (Option) **<u>การต่ออายุสัญญาเช่า</u>**

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าตามข้อ 2. ข้างต้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เข้ามาทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำรายงานความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ซึ่งเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลง รวมถึงการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และพิจารณาลงมติในวาระลำดับต่อ ๆ ไปด้วย

ความเห็นของทรัสตี

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ทรัสตีไม่มีความเห็น

การลงมติ

-ไม่มี- วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 3 **พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ผู้เช่าเดิมยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) มาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 โดยผู้เช่าเดิมได้เคยเสนอว่าจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ในช่วงระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 สิ้นสุดลงให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 30 ของอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เนื่องจากผู้เช่าเดิมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งเป็นโรคติดต่ออันตรายที่แพร่ระบาดไปทั่วโลกและในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปลายปี 2565 และต่อมาผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์ได้มีการเจรจากันอีกหลายครั้งเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว จนกระทั่งผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงกองทรัสต์ โดยผู้เช่าเดิมได้ตกลงเพิ่มค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่

31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

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

ทั้งนี้ พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 (7.5%) ต่อปี โดยจะเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้เป็นต้นไป

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 3 นี้ ผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์จะเข้าทำข้อตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับเงินในอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิม พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 (7.5%) ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเป็นต้นไปจนครบเต็มจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งรวดเร็วกว่าการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเดิมจะมีภาระการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวจำนวน 108,612,585.18 บาท เป็นระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - ปี 2572) เพิ่มเติมจากหน้าที่ในการผ่อนชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 จำนวน 184,777,814.09 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นระยะเวลา 5 ปี (ปี 2566 - ปี 2571) ทำให้ผู้เช่าเดิมจะต้องผ่อนชำระเงินทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนรวมประมาณ 293,390,399.27 บาท

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**อนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 3 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระถัดไปเรื่องการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ

เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 นี้จะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 **ไม่สำเร็จ** กองทรัสต์สามารถดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาลซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งแม้ว่ารายการดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่กองทรัสต์ก็จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ในอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 (7.5%) เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาล ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**อนุมัติให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม โดยอนุมัติในวาระมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิม (วาระที่ 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์

ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

<u>ความเห็นของทรัสตี</u>

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("**ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555**") และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 โดยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2</u> นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3</u> ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทรัสตีเห็นว่า ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ต้องได้รับตามสัญญาเช่าคือ ค่าเช่า และดอกเบี้ยหรือค่าปรับตามสัญญา ซึ่งการรับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เต็มจำนวน ในกำหนดเวลาที่ชัดเจน รวมถึงได้รับเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจนกว่าจะได้รับชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวครบถ้วน ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 อีกทั้งไม่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง ลดกระบวนการรับชำระ

เงิน แต่จะมีผลให้ระยะเวลาที่ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เต็มจำนวนยืดออกไปเป็นเวลา 5 ปี

สำหรับกรณีที่ข้อเสนอของผู้เช่าเดิมไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนี้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม หรืออนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมแต่ไม่สำเร็จ กองทรัสต์จะดำเนินการใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ทั้งนี้มูลหนี้และอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาของศาลซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ข้อดี ข้อด้อย ของทางเลือกเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจลงมติ

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 3 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 4 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**เห็นชอบในวาระที่ 3 ก็ให้ดำเนินการพิจารณาวาระที่ 4 ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

วาระที่ 4 **<u>พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก</u>**

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u> สืบเนื่องจากวาระที่ 3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**<u>ไม่</u>**อนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการเจรจาเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีเพื่อให้การเจรจาและเข้าทำข้อตกลงดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกรอบและเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นกว่า 5 ปี โดยมีอัตราเงินชดเชยคงเดิมที่ร้อยละ 7.5 (7.5%) หรือระยะเวลาการผ่อนชำระ 5 ปีเท่ากับที่ระบุในข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 โดยมีอัตราเงินชดเชยที่สูงกว่าร้อยละ 7.5 (7.5%) โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกในภายหลัง ซึ่งในการพิจารณาข้อตกลงและเงื่อนไขดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแนวปฏิบัติทั่วไปในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการชำระค่าตอบแทนการใช้ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาล ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด

ดังนั้น เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก โดยมีเงื่อนไขว่า กรอบใน

การเจรจาและเข้าทำข้อตกลงดังกล่าวจะต้องเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3

โดยมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจดำเนินการตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก สำหรับการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ของผู้เช่าเดิม ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ดังกล่าว จะต้องเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นกว่า 5 ปี โดยมีอัตราเงินชดเชยคงเดิมที่ร้อยละ 7.5 (7.5%) หรือระยะเวลาการผ่อนชำระ 5 ปีเท่ากับที่ระบุในข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 โดยมีอัตราเงินชดเชยที่สูงกว่าร้อยละ 7.5 (7.5%)

(2) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการจัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงข้อตกลง เงื่อนไข สัญญา หรือเอกสารอื่นใดระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิม

(3) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

<u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจาและเข้าทำข้อตกลง และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ของผู้เช่าเดิม ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจากับผู้เช่าเดิมที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ที่ดียิ่งกว่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 3 เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นกว่า 5 ปี โดยมีอัตราเงินชดเชยคงเดิมที่ร้อยละ 7.5 (7.5%) หรือระยะเวลาการผ่อนชำระ 5 ปี เท่ากับที่ระบุในข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 โดยมีอัตราเงินชดเชยที่สูงกว่าร้อยละ 7.5 (7.5%) โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการชำระค่าตอบแทนการใช้ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาลซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด และการอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทำให้กองทรัสต์สามารถลดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะถือเป็นการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอำนาจในการพิจารณาดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีถือเป็นที่สิ้นสุดโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาด้วย

<u>ความเห็นของทรัสตี</u>

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าเจรจาตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีได้โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

ทรัสตีขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า ผลการเจรจาของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 มีทั้งในแง่ของจำนวนเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) หรือในแง่ของระยะเวลาการผ่อนชำระเงิน ซึ่งผลการเจราจาที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมนั้น ในแง่ของจำนวนเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แค่เพียงจำนวนเงินมากกว่าเดิมเล็กน้อย ก็ถือว่าเข้าเงื่อนไขของข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมแล้ว ส่วนในแง่ของระยะเวลาการผ่อนชำระเงินนั้น ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินที่เร็วขึ้นกว่าเดิมเพียง 1 วัน ก็ถือว่าดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมเช่นกัน

<u>หมายเหตุ</u>

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 3 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 4 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ **<u>ไม่</u>**เห็นชอบในวาระที่ 3 ก็ให้ดำเนินการพิจารณาวาระที่ 4 ต่อไป

<u>การลงมติ</u>

เนื่องจากเป็นการเจรจากับผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ซึ่งหากผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจาและตกลงกับผู้เช่าเดิมได้ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี จะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7</u>

วาระที่ 5 **<u>พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม</u>**

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u> ตามที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 2 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 หลังจากนั้น ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2565 ถึงทรัสตี ขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าจำนวน 102.3 ล้านบาท และขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 อีก 3 ปี เริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 โดยเสนอขอชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 30 ล้านบาท และอัตราค่าเช่าผัน

แปรร้อยละ 70 ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 หลังจากหักค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมดและค่าเช่าคงที่แล้ว รวมทั้งให้ผู้เช่าเดิมและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี โดยจะตกลงอัตราค่าเช่ากันใหม่

สำหรับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ที่ผู้เช่าเดิมจะชำระตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่จะมีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้เช่าเดิมก็จะชำระตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติ ผู้เช่าเดิมขอชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอัตราเดือนละร้อยละ 30 ของค่าเช่าตามสัญญาเดิม นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าเดิมขอไม่ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 อีกต่อไป

ต่อมาวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือถึงทรัสตีขอปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าคงที่เป็นปีละ 50 ล้านบาท และอัตราค่าเช่าผันแปรเป็นร้อยละ 80 โดยให้ผู้เช่าเดิมและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าตามที่เสนอ ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้เช่าเดิมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และขอผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) สำหรับงวดวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเป็นเวลา 6 ปี แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติ ผู้เช่าเดิมขอชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ในอัตราเดือนละร้อยละ 30 ของค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าเดิมขอไม่ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 อีกต่อไป

หลังจากนั้นเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือถึงทรัสตีขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 มีระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 50 ล้านบาท และอัตราค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 หลังจากหักค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด และค่าเช่าคงที่แล้ว โดยให้ผู้เช่าเดิมและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี ในอัตราค่าเช่าตามที่เสนอ สำหรับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ผู้เช่าเดิมขอชำระเป็นเงินจำนวน 102.3 ล้านบาท โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี

ต่อมาวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือตอบกลับถึงทรัสตีเพื่อแจ้งความประสงค์ในการขอทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ โดยมีข้อเสนอเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า ระยะเวลา

การเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ที่แตกต่างไปจากที่ระบุไว้เดิมในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ซึ่งข้อเสนอดังกล่าวได้ผ่านการให้ความเห็นโดยบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independent Financial Advisor: IFA) แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. **ระยะเวลาการเช่า**

   3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า SPM 2 ฉบับใหม่ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี

2. **อัตราค่าเช่า** โดยแบ่งเป็น

   2.1 **ค่าเช่าคงที่**

   ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ปีที่	จำนวนค่าเช่า (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

   2.2 **ค่าเช่าผันแปร** ในอัตราร้อยละ 80 (80%) ของจำนวน ก-ข-ค โดยชำระทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยตัวอักษร ก, ข และ ค มีความหมาย ดังนี้

ตัวอักษร	ความหมาย
ก	รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม SPM 2 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)

ตัวอักษร	ความหมาย
ข	ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมดเช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
ค	ค่าเช่าคงที่ตามข้อ 2.1

3. **สิทธิ (Option) การต่ออายุสัญญาเช่า**

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าตามข้อ 2. ข้างต้น

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และสิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้ข้อเสนอของผู้เช่าเดิม แตกต่างไปจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมซึ่งระบุไว้ดังนี้

เรื่อง	รายละเอียดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิม
1. อัตราค่าเช่าคงที่	ปีที่ 1 (1 สิงหาคม 2565 – 31 กรกฎาคม 2566) : 102,300,000 บาท
	ปีที่ 2 (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567) : 102,300,000 บาท
	ปีที่ 3 (1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568) : 112,530,000 บาท
	ปีที่ 4 (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569) : 112,530,000 บาท
	ปีที่ 5 (1 สิงหาคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2570) : 112,530,000 บาท
	ปีที่ 6 (1 สิงหาคม 2570 – 31 กรกฎาคม 2571) : 123,783,000 บาท
2. ค่าเช่าผันแปร	ไม่มี
3. ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568)
4. สิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

นอกเหนือจากความแตกต่างในเรื่องอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และสิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นไป

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ ข้อตกลงหรือเงื่อนไขใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ที่ได้ทำไว้ก่อนหน้าและแตกต่างหรือขัดแย้งกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ ให้ถือเป็นอันสิ้นผล และกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมต้องผูกพันตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่แทน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 นี้ ผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าเดิมเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 และประกอบกิจการโรงแรมเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติในวาระนี้ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้อย่างต่อเนื่องและอาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นหากผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมเป็นไปได้ด้วยดีตามค่าเช่าผันแปรที่เสนอโดยผู้เช่าเดิม ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าการรับค่าตอบแทนจากผู้เช่าเดิมภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ซึ่งเหลือระยะเวลาของสัญญาอีกประมาณ 6 เดือน (สัญญามีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 รวมเป็นระยะเวลา 1 ปี) และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเดิมจะมีภาระการชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่เพิ่มเติมจาก (ก) หน้าที่ในการผ่อนชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 จำนวน 184,777,814.09 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นระยะเวลา 5 ปี (ปี 2566 - ปี 2571) และ (ข) หน้าที่ในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108,612,585.18 บาท เป็นระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - ปี 2572) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระที่ 3 ทำให้ผู้เช่าเดิมจะต้องผ่อนชำระเงินทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนรวมประมาณ 293,390,399.27 บาท รวมถึงต้องชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ให้แก่กองทรัสต์อีกเป็นจำนวนอย่างน้อย 400,000,000 บาทตามอัตราค่าเช่าคงที่ที่ผู้เช่าเดิมเสนอ

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สิน

ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งกรณีดังกล่าวทำให้กองทรัสต์จะยังไม่มีรายได้หลักจากการได้รับค่าเช่า โดยจะได้รับเพียงค่าตอบแทนภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 5 และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมจะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 **ไม่สำเร็จ** สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมก็จะต้องดำเนินต่อไป และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลานานและก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายต่อกองทรัสต์อีก

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ตามรายละเอียดข้อเสนอของผู้เช่าเดิมข้างต้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมระดับลักชูรี่ (Luxury Hotel) ซึ่งรวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ศรีพันวาที่มีมูลค่าทางการตลาดที่สูงสำหรับโรงแรมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต อีกทั้งผู้เช่าเดิมมีความคุ้นเคยกับการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นอย่างดี ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม จะทำให้การบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) รวมถึงเกิดความเป็นเอกภาพในการบริหารงาน และจะส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าอันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้จากค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าวและไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

ความเห็นของทรัสตี

ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 โดยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมด ที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

อย่างไรก็ดี หลังจากที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่าเดิม กองทรัสต์มีกระบวนการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) โดยมีบริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล ผลของการเปิดประมูลคงเหลือข้อเสนอที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าเดิมเพียงรายเดียว และเนื่องจากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งรวมถึงข้อดี ข้อด้วย รวมถึงความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ และข้อมูลภาระของผู้เช่าเดิมในการชำระค่าเช่าตามข้อเสนอในวาระนี้

การผ่อนชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ของโครงการ SPM2 ของผู้เช่าเดิมเพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสตีมีความเห็นว่าการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 2.2.2 (10) และ ข้อ 9 เรื่องการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 9.1 และ 9.2 ข้อเสนอของสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ได้รับ ความเสี่ยง ผลตอบแทนจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบัน รวมถึงพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมและรายการที่เกี่ยวโยงก่อนตัดสินใจ

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 5 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**เห็นชอบในวาระที่ 5 ก็ให้ดำเนินการพิจารณาวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

วาระที่ 6 **<u>พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก</u>**

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u> สืบเนื่องจากวาระที่ 5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**<u>ไม่</u>**อนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี เพื่อให้การเจรจาดังกล่าวเป็นไปตามกรอบและเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 กล่าวคือ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกในภายหลัง ซึ่งในการพิจารณาข้อตกลงและเงื่อนไขดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแนวปฏิบัติทั่วไปในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการนำทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ลดผลกระทบที่อาจมีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการสูญเสียรายได้ และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถกลับมาหาประโยชน์ได้อย่างปกติตามเดิม รวมถึงลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ดังนั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กับผู้เช่าเดิม ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก โดยมีเงื่อนไขว่า กรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่ากว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5

โดยมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก สำหรับการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่ากว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 กล่าวคือ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่ จะต้องดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5

(2) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการจัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ข้อตกลง เงื่อนไข สัญญา หรือเอกสารอื่นใดระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิม

(3) มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

<u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจาและเข้าทำข้อตกลง และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจากับผู้เช่าเดิมที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 กล่าวคือ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการนำทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ลดผลกระทบที่อาจมีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการสูญเสียรายได้ และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถกลับมาหาประโยชน์ได้อย่างปกติตามเดิม และการอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทำให้กองทรัสต์สามารถลดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะถือเป็นการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอำนาจในการพิจารณาดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ถือเป็นที่สิ้นสุด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาด้วย

ความเห็นของทรัสตี

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าเจรจาตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีได้โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

ทรัสตีขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า ผลการเจรจาของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 ได้แก่ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่นั้น ซึ่งค่าเช่าคงที่ที่มีจำนวนมากกว่าเดิมเพียงเล็กน้อย ก็ถือว่าเข้าเงื่อนไขของข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมแล้ว

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 5 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**เห็นชอบในวาระที่ 5 ก็ให้ดำเนินการพิจารณาวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ต่อไป

การลงมติ

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์อาจสามารถเจรจาและตกลงกับผู้เช่าเดิมซึ่งมีความเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ โดยเป็นไปตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เพื่อให้ไม่ต้องนำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้เช่าเดิม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

วาระที่ 7 **พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประมูลเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่และการเตรียมการเพื่อนำข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติ

เนื่องจากการดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ประสบผลสำเร็จ และต่อมาผู้เช่าเดิมได้ขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ตามหนังสือของผู้เช่าเดิมฉบับลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 โดยผู้เช่าเดิมจะย้ายออกและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จึงส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าและอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ เมื่อคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจึงเห็นสมควรให้ผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการประกอบกิจการโรงแรมเป็นอย่างดี ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นการชั่วคราว โดยการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) กับผู้เช่าเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 และได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 โดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาดังกล่าวได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลา หากในอนาคตกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ และกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนที่เกิดจากการให้ผู้เช่าเดิมใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในอัตราปีละประมาณ 50.7 ล้านบาท และมีการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเดิมในอัตราปีละประมาณ 13.2 ล้านบาท โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นยอด

ประมาณการตามงบประมาณปี 2566 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ระบุไว้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมในวาระที่ 5 แต่อนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมในวาระที่ 6 สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมจะยังคงดำเนินต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมได้ แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์**อนุมัติ**การมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม แต่การเจรจาดังกล่าวไม่สำเร็จ หรือ**ไม่**อนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมในวาระที่ 6 สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมจะยังคงดำเนินต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราวในระหว่างที่การเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมยังไม่แล้วเสร็จ

ความเห็นของทรัสตี

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ทรัสตีไม่มีความเห็น

การลงมติ

-ไม่มี- วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

หมายเหตุ

เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 5 และวาระที่ 7 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 5 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 7 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณารับทราบอีก แต่ถ้าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ**ไม่**เห็นชอบในวาระที่ 5 ก็ให้ดำเนินการพิจารณารับทราบวาระที่ 7 ต่อไป

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 (Record Date)) เข้าร่วมประชุมในวันเวลา และสถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างต้นโดยพร้อมเพรียง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 13:00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในเอกสารมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่ได้แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ โดยมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) ให้แก่ “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา” ณ เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ภายในวันที่ 11 มีนาคม 2567 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4 และเข้าดูหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.cireit.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 และหากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุม หรือการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด โทร. 02-308-2022 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิไล อินทกูล)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

สำเนาเรียน นายทะเบียน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

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

ผู้เข้าร่วมประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

1. คุณสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
2. คุณวิไล อินทกูล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
3. คุณธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
4. คุณกลินท์สุรวงศ์ บุนนาค	กรรมการอิสระ
5. คุณวรสิทธิ อิสสระ	ประธานกรรมการ (เข้าร่วมออนไลน์)
6. คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี

ผู้บริหาร บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

1. คุณสุมนา วรชุน	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
2. คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์	ฝ่ายการเงินและธุรการ
3. คุณฐิติธรรม หลอมทอง	ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
4. คุณสุพิชชา พิผ่วนนอก	ฝ่ายเลขานุการและผู้ช่วยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
5. คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ผู้สอบบัญชี

1. คุณสาธร ไทรกลมเกลียว	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมาย

1. คุณลินดา โอสถาวรนันท์	บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

พิธีกร คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ กล่าวรายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในครั้งนี้ว่าเป็นการจัดประชุมโดย บริษัท ควิดแลบ จำกัด ซึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมวันนี้

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม ขอแจ้งให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการประชุมในวันนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 21 ราย ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 179,045 หน่วย และผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมโดยการมอบฉันทะจำนวน 33 ราย ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 170,957,828 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะทั้งหมดจำนวน 54 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 171,128,773 หน่วย รวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 61.324 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SRIPANWA (จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 279,064,000 หน่วย) ซึ่งเป็นอันครบองค์ประชุมตามที่กำหน ดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และก่อนที่จะเริ่มพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามวาระการประชุม ขอชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บริษัท ได้ใช้ระบบ Barcode ซึ่งช่วยในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียง ที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ
- ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- สำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 และวาระที่ 8 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

เพื่อเป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงขอเชิญตัวแทนจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด คุณลินดา โอสถาวรนันท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่ดูแลการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อปฏิบัติของบริษัท

บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566 ซึ่งการประชุมในครั้งนี้ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าได้ตั้งแต่วันที่ 15 -26 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยท่านใดเสนอวาระการประชุม

ทั้งนี้ หากไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อสอบถามเกี่ยวกับการออกคะแนนเสียง จะขอเรียนเชิญ คุณสงกรานต์ อิสสระ กรรมการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็น ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเปิดประชุมอย่างเป็นทางการ

ประธานฯ กล่าวสวัสดีและขอบคุณ ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ บัดนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายและข้อบังคับแล้ว จึงขอเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ประจำปี 2566

พิธีกร ขอเรียนเชิญ คุณวิไล อินทกูล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 8 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

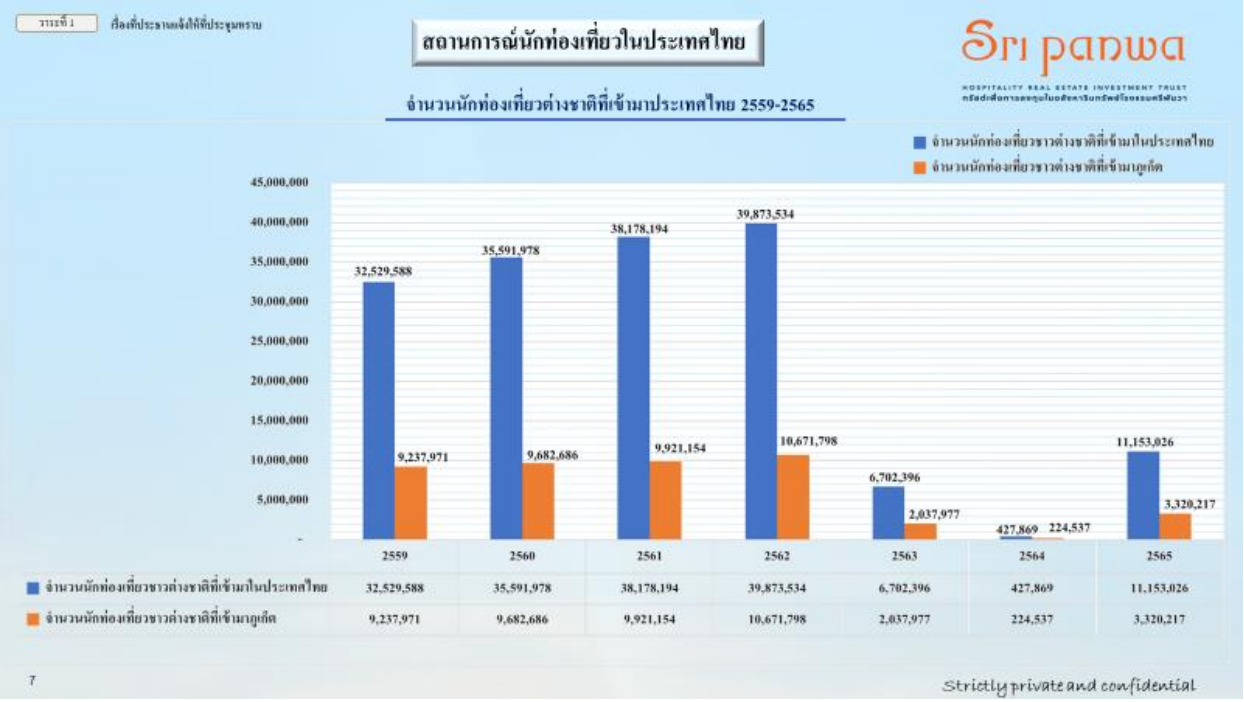
วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมแจ้งให้ทราบ

คุณวิไล ได้กล่าวเรียนเชิญคุณสงกรานต์ อิสสระ กรรมการและประธานที่ประชุม แจ้งสรุปเหตุการณ์ ให้ที่ประชุมทราบ

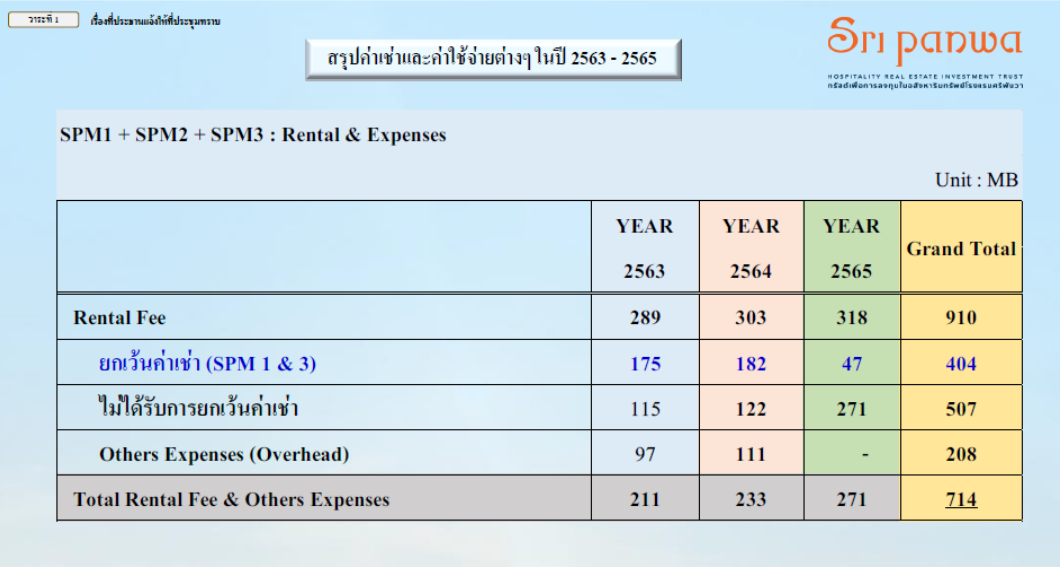
คุณสงกรานต์ กล่าวสวัสดีท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมเล่าสรุปเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นใน 2-3 ปีที่ผ่านมาว่าในช่วงวิกฤตโควิดในปี 2563-2565 นั้นทำให้ธุรกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบ และในส่วนธุรกิจที่ได้รับผลกระทบและเสียหายเป็นอย่างมาก ได้แก่ ธุรกิจการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรม และการบิน ซึ่งในธุรกิจโรงแรมนั้นมีการปิดตัวกันลงไปค่อนข้างมากเนื่องจากลูกค้าจะเป็นนักท่องเที่ยวและเมื่อมีการปิดประเทศจึงทำให้ไม่มีลูกค้า แต่ในส่วนของโรงแรมศรีพันวาได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่นกัน หลังจากที่รัฐบาลประกาศให้โควิดเป็นโรคท้องถิ่นในเดือนตุลาคม 2565 ในช่วงเดือนธันวาคม 2565 ถึง เดือนเมษายน 2566 โรงแรมศรีพันวาก็ได้

พลิกฟื้นกลับมาจนถึง ณ ปัจจุบันสามารถมีความเข้มแข็งได้อยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งในขณะนี้ ต้องขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มพนักงานศรีพันวา รวมถึงคุณวรสิทธิที่ช่วยดูแลในส่วนของทรัพย์สินได้เป็นอย่างดีในช่วงวิกฤตที่ผ่านมา โดยได้มีการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อความอยู่รอด และทำการตลาดเท่าที่จะทำได้ในขณะนั้น รวมทั้งได้ทำโครงการ Villa Quarantine โรงแรมศรีพันวาเป็นโรงแรมแรกของโลกที่ทำได้สำเร็จโดยได้ดำเนินการร่วมกับรัฐบาลทำโครงการนี้ขึ้นมา ซึ่งทำให้เกิดการผ่อนคลายการเปิดประเทศในเวลาต่อมา

ในส่วนของการงดค่าเช่าหรือเลื่อนค่าเช่าในขณะนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นและมีเหตุผลในการทำไม่ใช่เป็นการถือโอกาสเอาเปรียบท่านผู้ถือหน่วยหรือนักลงทุนแต่อย่างใด ซึ่งการดำเนินการทุกอย่างได้ทำโดยรอบคอบและโปร่งใส



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

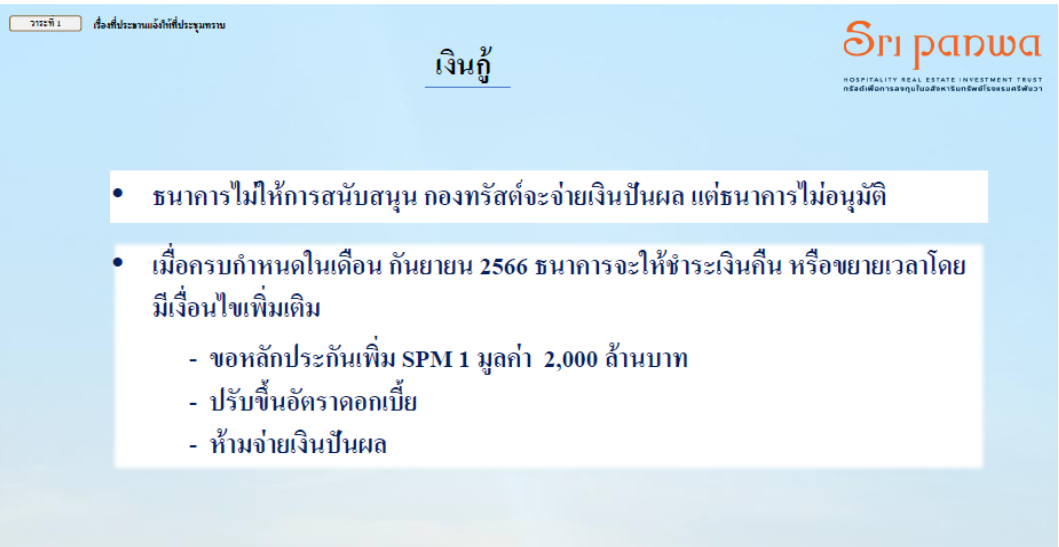


SPM1 + SPM2 + SPM3 : Rental & Expenses

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 รวมถึงผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ต้องดูแลโรงแรม อีกประมาณ 208 ล้านบาท รวมค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งสิ้น 714 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาได้ทำการดูแลทรัพย์สินทุกอย่างไม่ได้มีการปิดโรงแรมเนื่องจากหากปิดโรงแรมจะเกิดความเสียหายเพราะว่าเกาะมีความชื้นและอยู่กลางป่าจะทำให้ทรัพย์สินเสียหายได้ นอกจากนั้นใช้เวลาช่วงนี้ในการ การปรับปรุงสระว่ายน้ำ, การรีโนเวทวิลล่าต่างๆ และในขณะนี้ที่นักท่องเที่ยวได้กลับมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ก็ยังคงสภาพดีอยู่และสามารถต้อนรับและทำรายได้กลับขึ้นมาได้ทันทีและพร้อมที่จะเดินต่อไปได้



ในส่วนของธนาคารที่ได้ให้ความสนับสนุนในตอนต้นนั้น ในช่วงต้นวิกฤตมีการให้ความช่วยเหลือ แต่ช่วงหลังจะพิจารณาเงื่อนไขอย่างเข้มงวดรวมถึงขอเพิ่มเติมเงื่อนไข ซึ่งเดือนกันยายน 2566 นี้จะครบกำหนดชำระเงินคืน (Due Date) จึงคิดว่าจะทำการหาแหล่งเงินทุนใหม่ และจะมีการออกหุ้นกู้ ซึ่งในขณะนี้ได้มีแหล่งเงินกู้แล้ว 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 ในส่วนของการตลาดมีการพยายามทำให้โรงแรมศรีพันวาสามารถอยู่รอดได้ หากเป็นไปได้ต่อไปอาจจะมีการเพิ่มกองให้ใหญ่ขึ้น หรือ การเพิ่มทรัพย์เข้ามาเพื่อให้กองใหญ่ขึ้น เนื่องจาก แค่ 4,000 ล้านบาทอาจจะยังเล็กไปควรจะเพิ่มให้ถึงประมาณ 10,000 ล้านบาท แต่ต้องเป็นการค่อยๆ ทยอยทำ คาดการณ์ว่าถ้าสามารถทำได้ราคาหุ้นก็จะเพิ่มขึ้นกว่าเดิมแน่นอน

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ประธานที่ประชุมรายงานสถานะการณ์ต่างๆ ให้ผู้ถือหน่วยได้รับทราบ ในวาระนี้จะไม่มีการลงมติใดๆ

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. กองทรัสต์มีภาระหนี้สินใน 1 ปี และ 3 ปี เป็นจำนวนเงินเท่าไหร่

2.ได้พิจารณาในส่วนการเพิ่มสินทรัพย์บ้างแล้วหรือยัง

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าจะมีหนี้สินที่อยู่ในงบดุลในภาระ 1 ปี อยู่ที่ 980 ล้านบาท และในส่วนของทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการเพิ่มทรัพย์นั้นอยู่ระหว่างการพิจารณาซึ่งในวาระอื่นๆ จะมีการนำเสนอให้กับผู้ถือหน่วยได้ทราบต่อไป

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

1. ในส่วนที่มีการเลื่อนหรืองดการเก็บค่าเช่าของผู้เช่าใน 2-3 ปีที่ผ่านมา เข้าใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี เป็นผู้จัดการร่วมกัน ซึ่งต้องการทราบหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเนื่องจากผู้เช่าก็ถือว่ามีการเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2. ในส่วนของการที่มีการเลื่อนกำหนดการจ่ายค่าเช่าไปนั้น ในสถานการณ์ปัจจุบันนี้ได้มีการจ่ายตามกำหนดการการเรียกค่าเช่าหรือไม่

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของหลักเกณฑ์การพิจารณางดการเก็บค่าเช่าว่าจะมีการเปิดเผยเอาไว้ในส่วนของการสรุปสาระสำคัญของสัญญา และรายงานประจำปีว่า ในส่วนของสัญญาที่เข้าลงทุนกับสัญญาที่ให้เช่าทรัพย์สิน กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย โดยเหตุสุดวิสัยจะรวมถึงการเกิดโรคระบาดด้วย ทางกองทรัสต์จึงนำมาใช้ในการให้ความช่วยเหลือผู้เช่า ในแง่ของสัญญา มีการเขียนการให้อำนาจการพิจารณาไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี โดยรายละเอียดที่กองทรัสต์นำมาใช้จะเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่เห็นจากเพื่อนร่วมธุรกิจ ได้แก่ กองทรัสต์อื่นๆ ที่ตั้งในระยะเวลาต่อมาว่ามีการกำหนดวิธีการว่าในส่วนของการที่จะได้รับยกเว้นหรือได้เลื่อนค่าเช่าจะพิจารณาจากองค์ประกอบใดบ้าง อาทิ จะมองถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผลการดำเนินงานของกองเองเป็นลำดับแรก ร่วมกับผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจ เช่น โรงแรม 5 ดาว ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต โดยหากมีการลดลงของผลการดำเนินงานของตนเองมากกว่า หรือเท่ากับหรือมากกว่า 50% เทียบกับปีที่ไม่เกิดเหตุการณ์ และกับคู่แข่งทางธุรกิจลดลงเท่ากับหรือมากกว่า 30% จะเข้าเงื่อนไขที่จะได้รับยกเว้น และในส่วนที่เลื่อนการจ่ายจะเป็นในส่วนที่ได้รับผลกระทบที่น้อยกว่า คือ ทรัพย์สินของเราเองจะต้องลดลงเท่ากับหรือมากกว่า 20% แต่ไม่ถึง 50% จากปีปกติและจากคู่แข่งทางธุรกิจก็ต้องลดลงเช่นกัน หากจะดูในรายละเอียดนั้นได้มีการประกาศในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

ที่ประชุมรับทราบ

วาระที่ 2 **พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี** 2565

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

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากเป็นการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกต้อง

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

ที่ประชุมรับทราบ รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

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

คุณวิไล แจ้งที่ประชุมว่าได้ทำกการสรุปผลการดำเนินการกองทรัสต์และเหตุการณ์สำคัญพร้อมสรุปสาระสำคัญต่างๆ ตั้งแต่วันที่1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และได้นำส่งในรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาและรับทราบ (สามารถดาวโหลดได้ผ่านทางเว็บไซต์ด้วย)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าผลการดำเนินงานที่ได้ระบุไว้ในรายงานประจำปี 2665 มีความถูกต้องและเหมาะสมเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณสมชาย เจนสุถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1.ในส่วนของการดำเนินการปี 2565 จะกลับมาเป็นกำไรเทียบเท่ากับก่อนสถานการณ์โควิดได้เมื่อไหร่

2.ในส่วนของการลดค่าเช่าไปประมาณ 400 ล้านบาท เป็นส่วนของการลดหรือขยายระยะเวลาหากเป็นการขยายระยะเวลานั้นเป็นจำนวนค่าเช่าเท่าไหร่และจะสามารถได้ค่าเช่าคืนเมื่อไหร่

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของผลการดำเนินการของกองที่เป็นงบกำไรขาดทุนหรืองบดุลจะแสดงในวาระที่ 4 ให้กับผู้ถือหน่วยรับทราบต่อไป ซึ่งในส่วนข้อซักถาม จำนวนเงิน 400 ล้านบาทจะเป็นยอดของการงดเว้นค่าเช่า

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

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

คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์ ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการได้นำเสนองบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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%
- ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	79	272	(194)	-71.1%
- ค่าใช้จ่ายปกติ	61	58	3.7	6.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	176	(14)	190	-1315.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	30	(89)	119	-133.7%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	206	(103)	309	-299.0%

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่างบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบ และรับรองจากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 มีความถูกต้องเหมาะสม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับทราบ

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณสมชาย เจนสุถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนผลการดำเนินงานปี 2565 นั้นเป็นปกติเมื่อเทียบกับปีก่อน ก่อนที่จะเจอสถานการณ์โควิดหรือไม่
2. ในปี 2565 อัตราการเช่าเป็นกี่ % ถึงได้มีผลกำไร 206 ล้าน และในปี 2564 มีอัตราการเช่ากี่ % และจะมีอัตราการเช่าเท่าไหร่ถึงจะคุ้มทุน
3. ในเมื่อปี 2565 ก็มีส่วนของกำไร ทำไมถึงยังไม่มีการจ่ายเงินปันผล หากเมื่อมีกำไรแต่ไม่จ่ายเงินปันผล ของที่อื่นจะมีการจ่ายเงินคืนทุนแต่ของศรีพันวาไม่มีทั้งการจ่ายเงินปันผลและการจ่ายคืนทุนเลยเพราะอะไร

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าในส่วนนี้จะเป็นงบของกองทรัสต์ ไม่ใช่ส่วนงบของผู้เช่า ที่ผู้ถือหน่วยได้เห็นรายได้รวมปี 2564 และ 2565 จำนวน 316 ล้านบาท ทางกองทรัสต์ได้บันทึกบัญชีตามวิธีรายได้ตาม Straight-line คือ รับค่าเช่า ไม่ใช่รายได้จากการบริการโรงแรม ในส่วนของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์หลักๆ จะมีค่าใช้จ่ายปกติ 61 ล้านบาท คือเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายให้กับธนาคารและค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยปกติหาก

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

คุณสงกรานต์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การต้องขอความยินยอมจากธนาคารจึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กองทรัสต์พิจารณาเปลี่ยนจากการเป็นหนี้ต่อธนาคารเป็นหุ้นกู้แทน และเมื่อเป็นหุ้นกู้แล้วก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้

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

1.สอบถามในส่วนของข้อจำกัดในการจ่ายปันผลของธนาคาร ว่ามีมาตั้งแต่ต้นหรือมีตอนที่มีการขอขยายระยะเวลาจากธนาคาร ซึ่งเห็นว่าข้อมูล ในการขอขยายระยะเวลา ในการจ่ายเงินปันผลต้องทำการขอคำยินยอมจากธนาคาร ไม่มีการแจ้งในตลาดหลักทรัพย์

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าเงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่ถูกเพิ่มเติมขึ้นมาตอนที่มีการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ ซึ่งจะต้องจ่ายคืนธนาคารตั้งแต่ปี 2564 และธนาคารขยายระยะเวลาให้จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

คุณภราดร เลียวสกุล ฝากข้อเสนอแนะว่าหากเกิดกรณีที่ธนาคารมีข้อจำกัดในการจ่ายปันผลแบบนี้อีก ขอให้แจ้งผู้ถือหน่วยทราบด้วย

คุณณัฏฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1.ในช่วงสถานการณ์โควิดธนาคารได้ช่วยอะไรแก่ผู้กู้บ้างหรือไม่

2.ในส่วนของรายได้รวม 316 ล้านบาทจะมีการปรับไปมากกว่านี้หรือไม่ จะเป็นรายรับคงที่อยู่อีกประมาณกี่ปี

3.ในส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คือการตีมูลค่าใช่หรือไม่

4.การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวข้องกับการสำรองค่าเสื่อมราคาหรือไม่

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามข้อ 1. ว่าธนาคารไม่มีการช่วยเหลือใดๆ ทั้งสิ้น

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

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าจะไม่มีค่าเสื่อมราคาเนื่องจากไม่ใช่ทรัพย์สิน จะเป็นการอยู่ในส่วนของ investment ซึ่งจะใช้ราคาประเมินเพียงอย่างเดียว

คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1.ในส่วนของการขอขยายการผ่อนชำระเงินกู้ธนาคาร 450 ล้านบาท และ 530 ล้านบาท ขอขยายในจำนวนทั้งหมดเลยใช่หรือไม่

2.ในกรณีที่มีปัญหาเรื่องที่ดินกับ DSI ตั้งแต่ปี 2564 เรื่องจบไปแล้วหรือไม่ ยังคงมีคดีในศาลหรือไม่

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าขอขยายทั้งหมด เป็นของธนาคารกรุงศรีอยุธยา

คุณวิไล อธิบายเพิ่มเติมว่าในส่วนของเงินกู้ 450 ล้านบาทจะมีการขยายไปถึงเดือนกันยายน 2566 และ 530 ล้านบาท จะครบกำหนด ธันวาคม 2566

คุณสงกรานต์ ชี้แจงในส่วนกรณีปัญหาที่ดินว่า ที่ดินของศรีพันวานั้นได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมาธิการการที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สภาผู้แทนราษฎรทุกอย่างซึ่งมีความชัดเจนว่ามีความถูกต้อง เอกสารสิทธิได้มีการออกเมื่อ 2497 เมื่อ 70 ปีที่แล้ว และเป็นไปอย่างถูกต้องทั้งหมด ซึ่งไม่มีคดีในศาล มีเพียงการที่ศรีพันวาฟ้องบุคคลที่มายุ่งกับเว็บไซต์ซึ่งมีการจัดการให้มีการชดใช้มาเรียบร้อยแล้ว

คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนเอกสิทธิที่ออกมาเมื่อ พ.ศ. 2497 และพื้นที่สิ่งปลูกสร้างของศรีพันวาอยู่บนภูเขา หาก ณ ปัจจุบันมองในสภาพของภูมิศาสตร์ แสดงว่าบริเวณนั้นก็ไม่ควรมีการออกโฉนดใช่หรือไม่

คุณสงกรานต์ อธิบายว่าหากเป็นการออกหลังจาก พ.ศ. 2497 จะไม่สามารถทำได้แล้ว เนื่องจากกฎหมายเปลี่ยน แต่เอกสารสิทธิของศรีพันวาจะมีก่อนกฎหมายออกมา

ที่ประชุมได้รับทราบ งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี 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 จึงได้พิจารณาของดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 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 เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะ จากบริษัท BTS Group Holdings มีคำถามดังนี้

1.ในส่วนของการปรับปรุงจนได้ยอดขาดทุน เหตุผลอะไรถึงมีการปรับปรุงถึงจำนวน 190 ล้านบาท

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่าตามปกตินั้นจะนำกำไรสุทธิตามงบ ตั้งต้น 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 เลียวสกุล 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 เลียวสกุล 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 ศรีพันวาจะมีการเสนอแผนการชำระเงินมาที่กองทรัสต์และจะนำเรื่องกลับเข้าสู่การประชุมผู้ถือหน่วยอีกครั้งหนึ่งเพื่อให้อนุมัติแผนการชำระเงิน

คุณภราดร เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings สอบถามเพิ่มเติมว่า เข้าใจว่าสัญญาเช่าของ SPM2 หมดตั้งแต่เดือน ก.ค. ปี 2565 ปัจจุบันได้ทำการต่อสัญญาเช่าแล้วหรือไม่ หากไม่มีการต่อสัญญาเช่าตามกฎหมาย ถือเป็นการต่อสัญญาเช่าต่อไปเดือนต่อเดือน และระหว่างนี้มีการจ่ายค่าเช่าตามกำหนดระยะเวลาหรือไม่

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่า สัญญาเช่าของ SPM2 ได้หมดเมื่อวันที่ 31 ก.ค. 2565 ในขณะนี้ศรีพันวาได้แจ้งขอต่อสัญญาเช่ามาด้วยเงื่อนไข ซึ่งอยู่ระหว่างกองทรัสต์พิจารณาและพร้อมกันนี้ได้ให้มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อทำการเปรียบเทียบและจะนำข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์นำเสนอผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาต่อไป และในการประมูลนี้ได้ให้ทาง Nexus เป็นบริษัทผู้ประมูลผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

คุณภราดร เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings สอบถามเพิ่มเติมว่าในระหว่างสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินก็มีการใช้ ผู้เช่ายังคงใช้ทรัพย์สินอยู่และภายใต้สัญญาเดิมมีกำหนดต้องชำระค่าเช่าในส่วนนี้ ผู้เช่าได้มีการชำระตรงเวลาหรือไม่

คุณวิไล ตอบข้อซักถามว่า ถ้าเป็น ณ วันนี้จะยังไม่มีการชำระเนื่องจากเรื่องจะอยู่ในระหว่างพิจารณาของกองทรัสต์ เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

คุณภราดร เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนของทรัสตีในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน การนำทรัพย์สินออกให้เช่าทุกวันนี้ข้อเสนอใหม่ยังไม่มีการได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วย ควรจะต้องมีการติดตามทวงถามหนี้อย่างไรหรือไม่

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

ได้มาชำระในค่าเช่าปกติก่อน และหากมีส่วนที่เหลือจะนำมาชำระค่าเช่าในอดีต ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2564 มีผลกำไรติดลบ และทางกองทรัสต์เพิ่งได้รับงบของ SPM ในปี 2565 และเมื่องบปี 2565 ออกมาจะมีการทำตามขั้นตอนว่ามีการชำระค่าเช่าปกติมาเท่าไหร่และมีส่วนที่เหลือที่ตั้งคงค้างไว้หรือไม่ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปตัวเลขจะนำเสนอรายงานให้ผู้ถือหน่วยทราบในโอกาสต่อไป

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

1.สถานะปัจจุบันของ SPM2 ผู้เช่าถือว่าผิดสัญญาแล้วหรือยัง

2.คุณสมบัติของผู้เช่ารายใหม่ได้คำนึงถึงความน่าเชื่อถือในการชำระเงินในอนาคตหรือไม่และจะมีมาตรการอะไรที่ให้ความมั่นใจต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ว่าจะไม่มีการขอเลื่อนค่าเช่าหรือยื่นข้อเสนอใหม่อีกในอนาคต

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ตอบข้อซักถามว่า ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในส่วนของค่าเช่าของ SPM2 หากเปรียบเทียบกับ SPM1 และ SPM3 ในสาระสำคัญของสัญญาที่ได้แจ้งไปตอนต้นของทรัพย์ที่เป็น SPM1 และ SPM3 จะให้อำนาจการพิจารณาให้กับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาความช่วยเหลือได้ แต่ในส่วน SPM2 สัญญาเมื่อเข้าลงทุน ไม่ได้ให้อำนาจกับทางทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้ส่วนลดหรืองดเว้นการชำระค่าเช่า จึงทำให้เป็นยอดคงค้างจำนวนสูง ทั้งนี้ ในส่วนของการผิดสัญญาที่อยู่ในช่วงสถานการณ์โควิดจะเป็นเหตุสุดวิสัย ต่อจากนี้เมื่อผู้ถือหน่วยได้พิจารณาวาระการให้เช่าทรัพย์สิน SPM 2 ที่จะนำเสนอต่อไปแล้วผลเป็นอย่างไร ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีก็ต้องมีการบังคับให้มีการชำระให้เป็นตามผลการพิจารณานั้น ซึ่งในส่วนของการติดตามทวงถามจะดำเนินการอย่างครบถ้วน คือ ทุกเดือนจะมีการแจ้งยอดและบันทึกเป็นยอดคงค้างในงบการเงิน หากดูจากวันที่สถานการณ์โควิดคลี่คลายแล้วแต่ยังไม่ได้มีการชำระเงิน กองทรัสต์จะมีสิทธิ์เต็มที่ในการยกเลิกสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงผู้เช่าแต่ก็ต้องมีการพิจารณาหลายอย่างประกอบกัน เนื่องจากการยกเลิกการเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะไม่มีผู้บริหารจัดการ และผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน และเหตุผลที่อาจจะไม่พิจารณาถึงขั้นยกเลิกสัญญา คือ ในส่วนสัญญาเงินกู้มีเงื่อนไขว่า หากกองทรัสต์มีการหยุดประกอบกิจการในส่วนของโรงแรมก็อาจจะมีการส่งผลกระทบให้มีการเรียกคืนเงินกู้ทั้งจำนวน

คุณภราดร เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings ฝากข้อเสนอแนะในส่วนของการพิจารณาผู้เช่ารายใหม่ให้ทำการเปรียบเทียบข้อมูล และเปิดโอกาสให้ผู้ที่สนใจที่จะเข้ามาร่วมประมูลบริหารตัวกองทรัสต์นี้

คุณสมชาย เจนสุถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1.ในส่วนของผู้บริหารกองทรัสต์ หากผู้บริหารไม่ใช่ sponsor เคยมีกองไหนที่เปลี่ยนผู้บริหารได้บ้าง

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ตอบข้อซักถามว่าในรูปแบบของกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการลงทุนโรงแรมจะมีข้อจำกัดของสำนักงาน ก.ล.ต. คือ จะต้องมีผู้เช่าเหมาเพื่อเป็นการลดผลกระทบในแง่ของรายได้ตามฤดูกาลที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในอดีตกฎเกณฑ์ได้มีการกำหนดในส่วนของค่าเช่าคงที่ในสัดส่วนที่สูง ซึ่งในอดีตผู้ที่มาเป็นผู้เช่าเหมามักจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมที่ยังสามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ที่เป็นระดับสูงได้ ในปี 2564 ก.ล.ต. ได้เล็งเห็นในแง่ของปัญหาว่าการหาผู้เช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขค่าเช่าคงที่ในระดับสูงน่าจะมีปัญหาหากโรงแรมหาผู้เช่าไม่ได้ จึงได้มีการผ่อนคลายเกณฑ์หลักๆ เป็น 2 เรื่อง ได้แก่ 1. จากเดิมกองทรัสต์เองจะต้องมีผู้เช่าเหมาและกองทรัสต์ไม่สามารถถือใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมด้วยตนเองได้ทาง ก.ล.ต. ได้ผ่อนผันให้กองทรัสต์ถือใบประกอบกิจการโรงแรมในช่วงที่ระหว่างสรรหาผู้เช่าได้ และ 2. มีการยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่มีในระดับสูง คือ การเสนอให้ผู้ถือหน่วยพิจารณาเลยว่าสิ่งที่มีผู้เช่าเสนอมาในตอนนี้เป็นอย่างไร สามารถเจรจากันได้ระหว่างผู้ถือหน่วยกับผู้เสนอเลย ทั้งนี้ จึงทำให้ผู้ที่เสนอเข้ามาอาจจะไม่ใช่อัตราค่าเช่าคงที่เหมือนก่อนแต่จะมีความยืดหยุ่นเพื่อที่จะทำให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการต่อไปได้ คือ ในช่วงที่สรรหาผู้เช่าทางกองทรัสต์ต้องทำการถือใบอนุญาตโรงแรมไปก่อน และเมื่อมีผู้เช่าแล้วจึงค่อยโอนใบอนุญาตโรงแรมนั้นๆ ไปอยู่ในชื่อของผู้เช่า แต่ในขณะนี้ยังไม่เห็นกองไหนที่ได้ใช้กฎนี้

คุณภราดร เลียวสกุล ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท BTS Group Holdings สอบถามเพิ่มเติมว่าในส่วน SPM1 และ SPM3 จ่ายค่าเช่าได้ตามปกติเกือบจะครบทั้งหมด ได้มีการคุยกับ SPM2 หรือไม่ว่าไม่มีการจ่าย อาจจะเกิดจากตามสัญญาของ SPM2 ทางทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถงดค่าเช่าหรือเลื่อนค่าเช่าให้ได้หรือไม่ จึงเป็นเหตุให้ไม่มีการจ่ายหนี้เข้ามาเลยเพื่อรอเสนอข้อเสนอใหม่ให้กับทางผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อที่จะได้พิจารณาในครั้งเดียว ถือว่าเป็นการมัดมือผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินไปหรือไม่

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ตอบข้อซักถามว่าในฐานะของทรัสตีเป็นส่วนที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ และได้ทำการแจ้งยอดคงค้างแก่ลูกหนี้และบันทึกในงบการเงิน ซึ่งหมายความว่าในสิ่งที่มีสัญญาแน่ๆ แล้วทาง SPM มีหน้าที่ทางกฎหมายที่ต้องชำระให้กองให้ครบถ้วน แต่ในส่วนที่ยังไม่มีสัญญาเช่าและนำเสนอผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้ต่อสัญญาเช่า ทางกองทรัสต์ก็จะดำเนินการให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วย คือ ถ้าอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าในรูปแบบไหนก็จะเข้าทำสัญญาและเรียกเก็บค่าเช่าตามนั้น แต่ถ้าไม่อนุมัติทางกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิตามสิทธิที่มีตามกฎหมายที่จะะเรียกร้องค่าเช่าตามสิ่งที่มีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

คุณวิไล แจ้งผู้ถือหน่วยว่าได้ทำการแจก Hotel Credit ไปเมื่อปีที่แล้วซึ่งระยะเวลาสิ้นสุดจะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2566 นี้ หากท่านผู้ถือหน่วยท่านใดยังไม่ได้ใช้สิทธิขอให้รีบดำเนินการใช้สิทธิ

ที่ประชุมได้พิจารณาและรับทราบ เรื่องการงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วาระที่ 6 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุม พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กำหนดค่าตอบแทน เป็นเงินจำนวน 655,000 บาท (ปรับขึ้นจากปีที่แล้ว 20,000 บาท)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

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

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

เนื่องจากได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ ทั้งนี้ คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ SRIPANWA

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA

คุณวิไล แจ้งที่ประชุมทราบถึงรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้

วัตถุประสงค์การออกหุ้นกู้

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

โดยจะมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการดังนี้

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

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

1.อัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่าเงินกู้ของธนาคารกรุงศรีหรือไม่

2.เหตุผลจริงๆของการออกหุ้นกู้คือไม่มีเงินไปจ่ายให้กับทางธนาคารใช่หรือไม่ และหากมีการเก็บเงินได้จาก SPM2 อาจจะไม่มีความจำเป็นที่จะออกหุ้นกู้ตัวนี้ใช่หรือไม่ แทนที่จะออกหุ้นกู้ให้เป็นภาระให้กับทางกองทรัสต์ ทำไมจึงไม่ไปเร่งรัดหนี้กับทาง SPM2

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่า จำเป็นต้องออกหุ้นกู้เนื่องจากยอดหนี้เป็น 1,000 ล้านบาท จะไปเร่งหนี้จาก SPM2 จำนวนประมาณ 200 ล้านบาทก็จะไม่เพียงพอ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยของธนาคารจะสูงกว่า ซึ่งในขณะนี้อยู่ที่ประมาณ 6.83% และก็ต้องทำการขอหลักประกัน SPM1 และรวมถึงข้อกำหนดห้ามจ่ายเงินปันผลต่างๆ ด้วย

คุณสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ากองทรัสต์ศรีพันวาได้มีการทำ rating หรือไม่ ถ้าไม่ได้ทำดอกเบี้ยจะสูง

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าไม่ได้ทำ Rating แต่มีหลักประกัน

ผู้ถือหน่วย สอบถามเพิ่มเติมถึงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประมาณ 6.3% คือใน 1 ปี ดอกเบี้ยจะประมาณ 63 ล้านบาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

ความเห็นของทรัสตี

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงสามารถดำเนินการได้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการลงมติ: กฎหมายบัญญัติว่าวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

พิธีกร แจ้งว่าสำหรับการลงคะแนนในวาระนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงโปรดยกมือขึ้นโดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียง ทั้งนี้ ในการรวบรวมผลคะแนน กองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมด ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

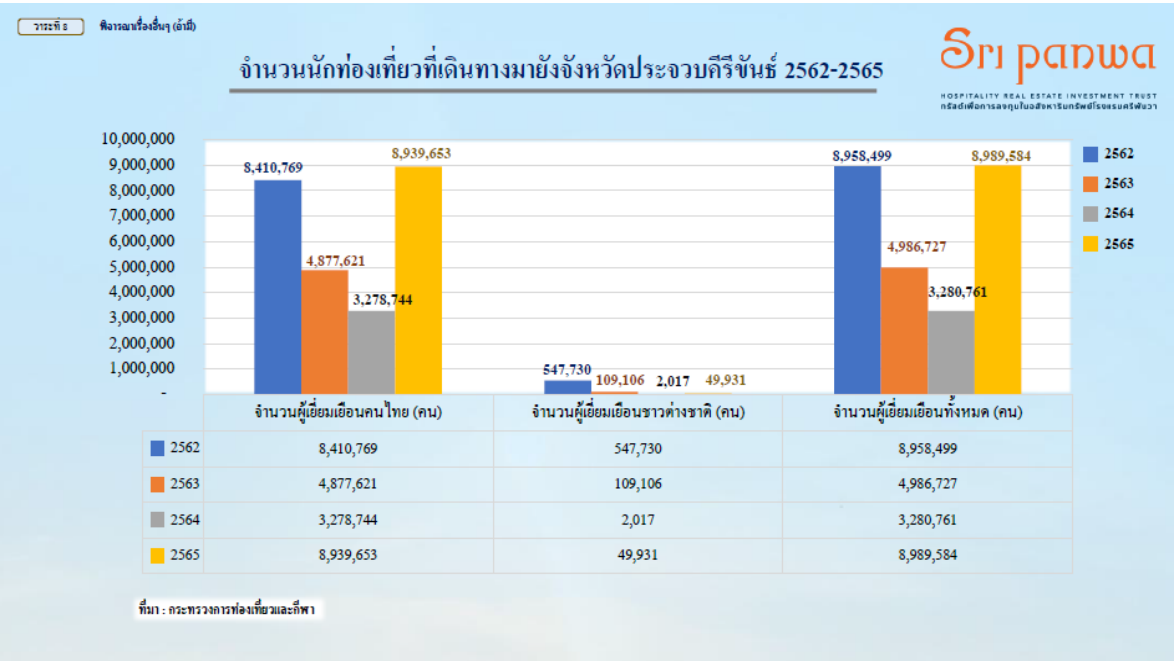
มติที่ประชุม	เห็นชอบ	156,816,798	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 90.73
	ไม่เห็นชอบ	16,017,537	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 9.2673
	งดออกเสียง	4,700	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 0.0027
	รวมทั้งสิ้น	172,839,035	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ 100

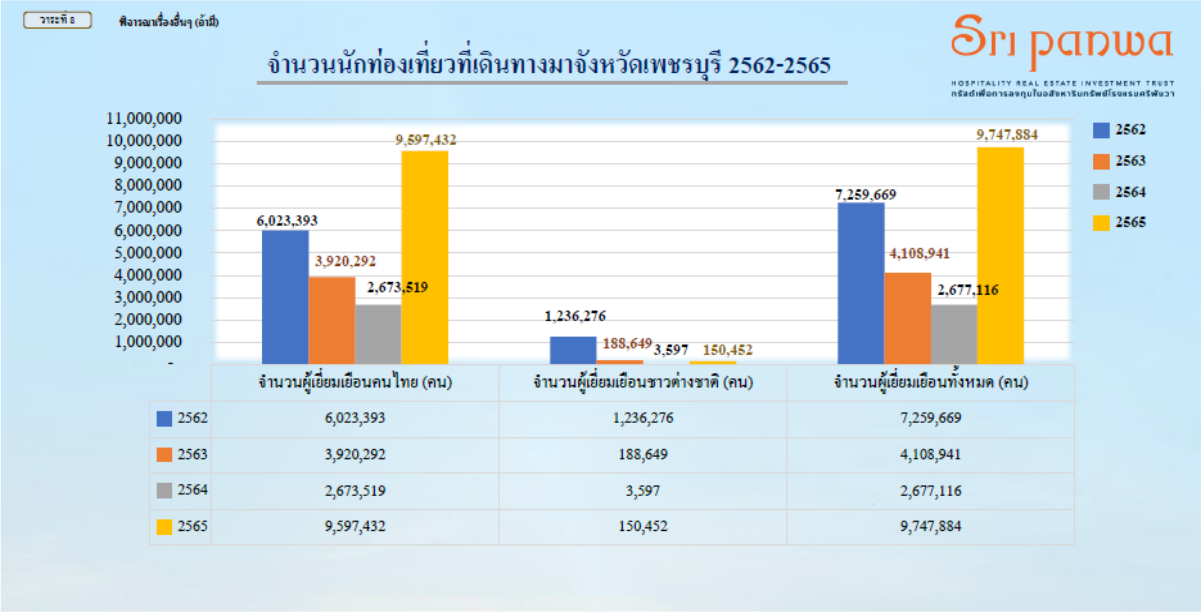
เนื่องจาก ที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 8 **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ**

คุณวนิภาการ ตัวแทนจากผู้เช่าหลัก นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโรงแรมจังหวัดภูเก็ต 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 เที่ยว และในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนเที่ยวบินอยู่ที่ 95,000 เที่ยวบิน จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์กลับมาดีขึ้นในปี 2565 อยู่ที่ 9.7 ล้านคน จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดเพชรบุรีกลับมาดีขึ้นในปี 2565 อยู่ที่ 8.9 ล้านคน





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

คุณสงกรานต์ แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่าในส่วนของ YAYA จะอยู่นอกกองทรัสต์แต่จะเป็นส่วนช่วยเพื่อเป็นการดึงลูกค้า ซึ่งต่อไปหวังว่าหากผลประกอบการดีจะนำเสนอเข้ากอง

คุณอังคณา รายงานเพิ่มเติมว่าจะมีในส่วนของห้องคอนเวนชั่นรองรับได้ 400 ท่าน รวมถึงห้องพัก แคนทีนพนักงานที่สวยที่สุดในโลก และในส่วนของด้านล่างของโรงแรมกำลังมีโครงการก่อสร้างพิพิธภัณฑ์สิ่งมีชีวิตใต้ทะเลไทย ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 3 ปี ซึ่งจะมีปัญหาเสียง ฝุ่น และบังวิวและทำให้ลูกค้าขอเปลี่ยนห้องหรือขออัพเกรดห้องเป็นจำนวนมาก ซึ่งในขณะนี้ได้แก้ปัญหาโดยการขอให้การก่อสร้างเริ่มสายขึ้น

การขายห้องพัก ผ่านโครงการภาครัฐ เราเที่ยวด้วยกัน
Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Sri panwa
PHUKET
เริ่มต้นเพียงคืนละ
5,599
บาท
ราคาหลังหักส่วนลด (เมื่อเข้าพักขั้นต่ำ 2 คืน)
จองห้อง : 1 ก.ค. 65 - 31 ส.ค. 65 | เข้าพัก : 8 ก.ค. - 31 ต.ค. 65
ราคาพิเศษนี้ เฉพาะจองตรงกับทางโรงแรมเท่านั้น
โทร: 076 371 000 | อีเมล: CHILL@SRIPANWA.COM | WWW.SRIPANWA.COM
BaBa
BEACH CLUB
HUA HIN
Plus+
BEACHFRONT เริ่มต้นเพียงคืนละ:
6,500
บาท*
จองห้อง : 1 ก.ค. 65 - จนกว่าสิทธิ์จะหมด
เข้าพัก : 8 ก.ค. - 30 ต.ค. 65

การขายแพคเกจ โปรโมชั่นพิเศษ
Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Sri panwa
PHUKET
THAI TIEW THAI 63rd 2022
BITEC BANGNA 1-4 SEPTEMBER
HALL EH 103 / BOOTH L03 & L04
ROOM TYPE
1 ก.ย. - 31 ส.ค. 2022
1 พ.ย. - 23 ส.ค. 2022
BaBa
BEACH CLUB
SUPER
HOT DEAL
จองห้อง: วันนี้ - 4 กันยายน 2565
เข้าพัก: วันนี้ - 30 พฤศจิกายน 2566
ROOM TYPE
Weekday (Sun-Thu)
Weekend (Fri-Sat)
Long Weekend
64
Strictly private and confidential

ทำโปรโมชั่นกับธนาคาร และพันธมิตรต่างๆ
Sri panwa
HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Sri panwa Phuket
ภูเก็ต
ลด 52%
ห้องพักทุกประเภท
จากราคา Tariff Rate
ระบุรหัสโปรโมชั่น T5CSPW22
โทร: 076 371 000
www.sripanwa.com
Baba Beach Club Hua Hin Luxury
Pool Villa Hotel by Sri panwa
เพชรบุรี
ลด 56%
ห้องพักทุกประเภท
วันธรรมดา - พฤหัสบดี
จากราคา Tariff Rate
ลด 45%
วันศุกร์ - เสาร์
จากราคา Tariff Rate
ระบุรหัสโปรโมชั่น BBLSCBBM22
โทร: 032 899 130
www.bababeachclub.com/huahin
SCB
KASIKORNTHAI
Bangkok Bank
ttb
citibank
UOB
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
BANK OF AYUDHYA
trueYOU
Smile
CLUB
เมืองไทย
KTC
AEON
amazing
THAILAND
Indexlivingmall
AIS

คำถามจากผู้ถือหน่วย

คุณศุภสร วันทนากร ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ในส่วนของเงินปันผลที่ธนาคารไม่อนุมัติให้จ่าย จึงไปออกหุ้นกู้นั้นจะใช้เวลากว่าจะออกหุ้นกู้เสร็จสิ้นจะใช้ระยะเวลาเท่าไหร่ และจะดำเนินการในการปันผลอย่างไร

2.ในส่วนของการประกัน all risk นั้น ครอบคลุมในส่วน อาทิ สึนามิ, ในเรื่องการหยุดดำเนินการหรือไม่

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน ในการออกหุ้นกู้เต็มจำนวน 1,000 ล้าน และในส่วนประกันจะมีโบรกเกอร์เข้ามาดูในเรื่องประกันให้ซึ่งจะช่วยในการต่อรองหากเกิดปัญหาขึ้น

ผู้ถือหน่วย สอบถามว่าในส่วนประกัน all risk นั้นใน 3 ปีที่ผ่านมาได้มีการชดเชยอะไรให้บ้างหรือไม่ ซึ่งคุณสงกรานต์ตอบข้อซักถามว่าประกันไม่ครอบคลุมในส่วนนี้ ซึ่งได้เคยสอบถามแล้ว และทั้งอุตสาหกรรมโรงแรมไม่มีที่ไหนได้เลย

ผู้ถือหน่วย สอบถามเพิ่มเติมว่าในส่วนการสร้างพิพิธภัณฑ์สร้างไปนานเท่าไหร่แล้วและมีปัญหาในการสร้างรายได้หรือไม่ ในการสร้างปัญหาให้กับศรีพันวา ศรีพันวาสามารถทำอะไรได้บ้าง

คุณสงกรานต์ ตอบข้อซักถามว่าโครงการก่อสร้างพิพิธภัณฑ์สิ่งมีชีวิตใต้ทะเลไทยสร้างมาประมาณ 1 ปีแล้วคงเหลืออีกประมาณ 2 ปีครึ่ง เป็นของกรมประมงเป็นผู้ก่อสร้าง ซึ่งในส่วนของปัญหาพยายามแก้โดยการนำต้นไม้มาปิดแต่อาจจะยังมีเรื่องเสียงและฝุ่นมารบกวน และได้ขอให้โครงการทำการป้องกัน และเวลาการทำงานให้เริ่มสายขึ้นเพื่อไม่ให้รบกวนการนอนลูกค้าและงดก่อสร้างในวันเสาร์ อาทิตย์

พิธีกร กล่าวเรียนให้ที่ประชุมทราบว่า วาระการประชุมตามที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้พิจารณารับทราบครบถ้วนทุกวาระแล้ว จึงขอเชิญท่านประธานฯ ปิดการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์

ปิดการประชุมเวลา 12.05 **น.**

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อิสสระ)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1.	**วันที่ทำรายการ**:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
2.	**คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์**:	1) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้เช่าเดิม**” หรือ “SPM”) มีความสัมพันธ์กับ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งมีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จากการที่ทั้ง SPM และ CIRM มีกรรมการร่วมกัน 3 ท่าน คือ (1) นายสงกรานต์ อิสสระ (2) นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ (3) นายวรสิทธิ อิสสระ 2) นอกจากนี้ ทั้ง SPM และ CIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ 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 ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ SPM และ CIRM มี CID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ซึ่ง CID เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงใน CIRM ในสัดส่วนร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อมใน SPM ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SPM ผ่านทาง CIR 4) ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) (“**ทรัพย์สินโครงการ SPM 2**”) กับ SPM และการพิจารณารับชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จาก SPM ตามข้อเสนอของ SPM จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
3.	**ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกองทรัสต์**:	1) SPM จะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อเสนอของ SPM 2) SPM จะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของกองทรัสต์

4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**:

1) SPM จะผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ให้แก่กองทรัสต์เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยการผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี แบบอัตราขั้นบันได

2) SPM จะเป็นผู้เช่าของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีแล้ว

5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**:

1) **พิจารณาข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับเดิมได้สิ้นสุดลงแล้ว**

ผู้เช่าเดิมเสนอจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

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

ทั้งนี้ พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยจะเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นต้นไป

2) **พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม**

หากกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กับ SPM จะส่งผลให้ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี

โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีแล้ว ทั้งนี้ SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ให้แก่กองทรัสต์โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. **<u>ค่าเช่าคงที่</u>**

ปีที่	จำนวนค่าเช่า (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

โดยชำระทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

2. **<u>ค่าเช่าผันแปร</u>** ในอัตรา 80% ของจำนวน ก-ข-ค โดยชำระทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยตัวอักษร ก, ข และ ค มีความหมาย ดังนี้

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

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกิน

กว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,449,927,759.74 (สามพันสี่ร้อยสี่สิบเก้าล้านเก้าแสนสองหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยห้าสิบเก้าจุดเจ็ดสี่) บาท) โดยมีมูลค่ารวมของรายการที่ 1) (พิจารณาข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับเดิมได้สิ้นสุดลงแล้ว) ประมาณ 108,612,585.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 3.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่ารวมของรายการที่ 2) (การพิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม) ประมาณ 400 ล้านบาท (ฐานการคำนวณอ้างอิงจากระยะเวลาการเช่า 5 ปี) หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 11.5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

6. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**:

1) ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2) ค่าเช่าในรูปแบบอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ซึ่ง SPM จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จากการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินโครงการ SPM2

7. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการรับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จาก SPM ตามข้อเสนอของ SPM และการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กับ SPM::**

1) **การรับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 จาก SPM ตามข้อเสนอของ SPM**

ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5 ปี ที่ SPM เสนอจะชำระให้แก่กองทรัสต์นั้น แม้จะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่ยังคงสะท้อนการจัดหาผลประโยชน์กองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เดิม พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

2) **การให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กับ SPM**

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ SPM 2 โดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ SPM จะทำให้รายได้ในรูปแบบของค่าเช่าของกองทรัสต์มีความมั่นคงและต่อเนื่อง เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) มีกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ กลุ่มลูกค้าระดับ High-end หรือผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งต้องการพักในพูลวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความเป็นส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) คือกลุ่มลูกค้าระดับ High-end ที่อาจมีกำลังซื้อน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) รวมถึง SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมมีความเชี่ยวชาญและคุ้นเคยในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) เป็นอย่างดี อีกทั้ง การนำทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ออกให้ SPM เช่า จะทำให้การบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) รวมถึงเกิดความเป็นเอกภาพในการบริหารงาน

8. **การขออนุมัติทำรายการ**: รายการดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการและเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก**: คณะกรรมการของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายสงกรานต์ อิสสระ (2) นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ (3) นายวรสิทธิ อิสสระ เนื่องจากมีฐานะเป็นกรรมการของ SPM) เห็นว่า ในรายการที่ 1) ข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมที่ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยการผ่อนชำระ

เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5 ปี นั้น แม้จะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่ยังคงสะท้อนการจัดหาผลประโยชน์กองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เดิม พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

ในรายการที่ 2) โครงสร้างค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรที่ SPM เสนอและจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นค่าตอบแทนการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างค่าเช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าคงที่และผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ การที่ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) และเคยเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 อยู่แล้ว สะท้อนให้เห็นว่า SPM เป็นผู้ประกอบการมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีความชำนาญ มีประสิทธิภาพ และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นอย่างดี ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 กับ SPM จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ /หรือกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9:**

ไม่มี

11. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา:**

ปี 2566

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กรณีการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) กับ SPM เพื่อให้ SPM ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในการประกอบกิจการโรงแรมและบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวเป็นระยะเวลา 1 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) โดยมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวและการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการทรัพย์สิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่ กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

จัดทำโดย

bakertilly

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

19 กุมภาพันธ์ 2567

ชั้น 21/1 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

คำนิยาม 3
บทสรุปผู้บริหาร 13
รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 21
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 23
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ 23
1.2. วันที่เกิดรายการ 26
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน 26
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ 26
1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ 27
1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ 30
2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ 31
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 31
2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 32
2.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม 34
3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข 39
3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ 39
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ 45
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์(ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม โดยเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 46
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 50
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา 56
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด 71
เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2 75

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
"กลุ่มธุรกิจโรงแรม"	กองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม
"กองทุนรวม SPWPF"	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
"การแพร่ระบาดของ COVID-19"	การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
"ค่าเช่าตามข้อเสนอของ SPM"	ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรที่เสนอโดย SPM
"ค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม"	ค่าเช่า ช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566
"ตร.ม."	ตารางเมตร
"ททท."	กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
"ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1" หรือ "โครงการ SPM2"	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย ห้องพักระดับหรูหราภายในอาคาร เดอะฮาบิตะ (The Habita) 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรูหรา X29 1 หลัง 3 ชั้น 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว
"ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2" หรือ "โครงการ SPM3")	โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน
"ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก" หรือ "โครงการ SPM1"	กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักแบบวิลล่าหรูหรา พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) 38 ยูนิต คิดเป็นห้องพัก 53 ห้อง และห้องพักโรงแรมระดับหรูหรา พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Suite East) 7 ห้อง ของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต
"ทรัสตี" หรือ "SCBAM"	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "BTCAS"	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
"บริษัท" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "CIRM"	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
"ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ"	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
"โรงแรมศรีพันวา"	โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต
"วาระที่ 3"	การพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566
"วาระที่ 5"	การพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่
"สัญญาเช่า SPM2 เดิม"	สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2565
"สำนักงาน ก.ล.ต."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"CID"	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
"CIR"	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
"CPNREIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
"CTARAF"	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ
"DREIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

คำนิยาม	คำอธิบาย
"EBITDA"	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Earnings before interest, tax, depreciation, and amortization)
"EGM"	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์
"ERWPF"	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
"GAHREIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพีทาลิตี้
"LHHOTEL"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
"MPR"	รายงานนโยบายการเงิน (Monetary Policy Report)
"NAV"	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
"Nexus" หรือ "ตัวแทนในการประมูล"	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
"PF"	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)
"QHHR"	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
"QHOP"	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
"REIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ กองทรัสต์ (Real Estate Investment Trust)
"SET" หรือ "ตลท."	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"SPM" หรือ "ผู้เช่าเดิม"	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด
"TOR"	ร่างข้อกำหนดและขอบเขตการจ้าง
"WACC"	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

19 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม โดยเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SRIPANWA”)

เอกสารแนบ:

1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
3) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเมนท์ จำกัด
4) ประมาณการทางการเงิน

อ้างถึง:

1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2567 ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567
2) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
3) งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ 31 ธันวาคม 2563 ณ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินสอบทาน ณ 30 กันยายน 2566
4) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ณ 31 ธันวาคม 2564 ณ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารยังไม่ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม 2566
5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับปี 2565
6) เอกสารสรุปลำดับเหตุการณ์เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)
7) หนังสือองดเว้นและการผ่อนผันการชำระค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ฉบับลงวันที่ 30 สิงหาคม 2564
8) หนังสือชี้แจงผลการพิจารณาผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือปรับลดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ให้แก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2564

9) หนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันค่าเช่าที่คงค้างชำระและต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2565

10) หนังสือแจ้งการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ฉบับลงวันที่ 9 มีนาคม 2566

11) หนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566

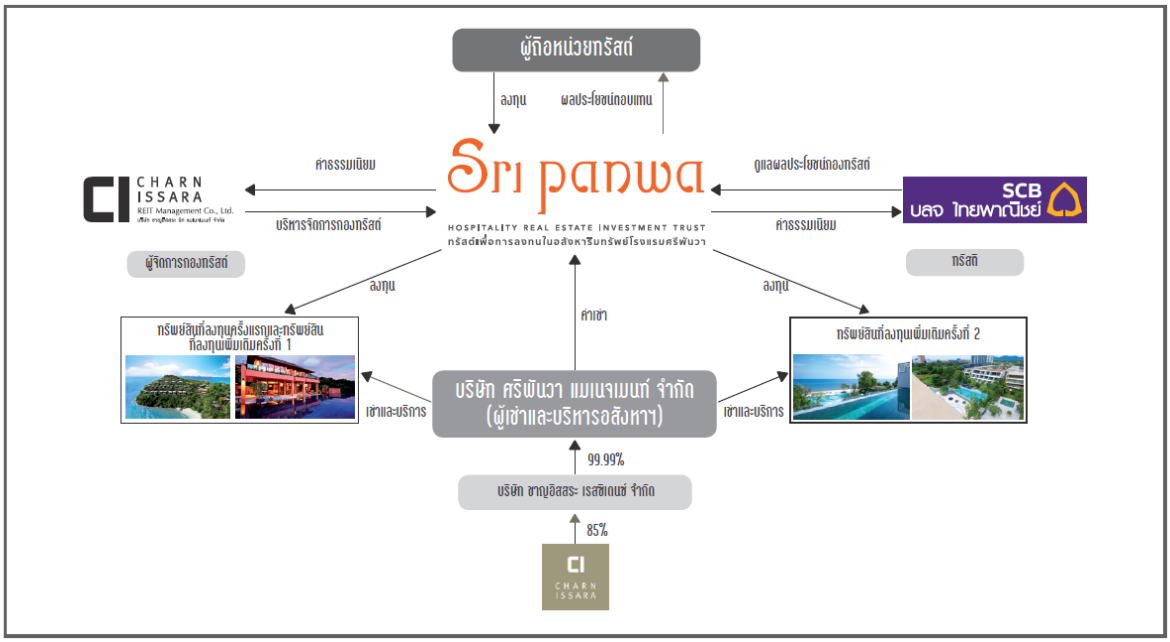
12) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าโครงการ SPM2

13) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“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 2566 โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “CIRM”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสตี”) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในภาคบริการของประเทศไทย ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต (“โรงแรมศรีพันวา”) โดยมีทรัพย์สินหลักประกอบด้วยโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักแบบวิลล่าหรูหรา พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) 38 ยูนิต คิดเป็นห้องพัก 53 ห้อง และห้องพักโรงแรมระดับหรูหรา พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Suite East) 7 ห้อง ของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก” หรือ “โครงการ SPM1”) จากกองทุนรวม SPWPF และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย ห้องพักระดับหรูหราภายในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรูหรา X29 1 หลัง 3 ชั้น 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” หรือ “โครงการ SPM2”) และในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2” หรือ “โครงการ SPM3”) โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นดังแผนภาพด้านล่างนี้



ในการนี้ กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักสำหรับการดำเนินการโครงการโรงแรม ศรีพันวา แก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM” หรือ “ผู้เช่าเดิม”) ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 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 การส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวของประชาชนในประเทศไทย การลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นอย่างเต็มที่ แต่การเข้าใช้บริการของนักท่องเที่ยวในประเทศก็ถูกจำกัดอยู่เพียงช่วงเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ เท่านั้น โดยผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ถือเป็นเหตุสุดวิสัยให้ SPM ไม่มีช่องทางในการหารายได้เพียงพอที่จะนำมาชำระค่าเช่าและส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานที่จะนำมาชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามกำหนดเวลา โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทรัสตีของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ใช้ดุลยพินิจในการไม่ยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2565 (“สัญญาเช่า SPM2 เดิม”) (ยังเป็นช่วงเวลาที่กระทรวงสาธารณสุขประกาศให้โรค COVID-19 เป็นโรคติดต่ออันตราย) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ SPM ได้มีการส่งจดหมายขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระมาโดยตลอด โดยภายหลังที่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้สิ้นสุดลงแล้วเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ทาง SPM ได้มีการนำส่งจดหมายขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 3 ฉบับ ลงวันที่ 15 กันยายน 2565 2 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 โดยทรัสตีมีมติอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้าง SPM2 ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 (สิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม) อันเป็นผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย จำนวน 184.50 ล้านบาท เป็นเวลา 5 ปี โดยมีดอกเบี้ยชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดย CIR จะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดเพื่อให้เป็นไปตามแผนการผ่อนชำระ โดยการชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับระยะเวลาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เป็นดังนี้

- ปีที่ 1: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 5 คิดเป็น 9.22 ล้านบาท
- ปีที่ 2: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 10 คิดเป็น 18.44 ล้านบาท
- ปีที่ 3: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 20 คิดเป็น 36.89 ล้านบาท
- ปีที่ 4: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 30 คิดเป็น 55.34 ล้านบาท
- ปีที่ 5: ผ่อนชำระในอัตราร้อยละ 35 คิดเป็น 64.56 ล้านบาท

จากการสัมภาษณ์ทรัสตีและที่ปรึกษากฎหมาย เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับชำระค่าเช่าที่คงค้างก่อนหมดสัญญา วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เต็มจำนวน กองทรัสต์จึงยังไม่ได้มีการต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรกับ SPM อย่างไรก็ตาม SPM ยังมีการใช้ทรัพย์สินในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยประเด็นเรื่องสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 (“ค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม”) ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากกองทรัสต์อาจอ้างสิทธิในเรื่องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของ SPM ในขณะที่ SPM อาจใช้ข้ออ้างในเรื่องของผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย ได้แก่ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานของโครงการ SPM2 อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิให้ SPM ชำระค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวนอาจเป็นไปได้ยากเมื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของ SPM โดยคำนึงถึงผลกระทบที่ SPM ได้รับจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยกองทรัสต์อาจจะต้องดำเนินการฟ้องร้องตามขั้นตอนทางกฎหมาย ซึ่งมีความเสี่ยงที่ผลการพิพากษาอาจจะมีความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์จะเป็นฝ่ายได้รับประโยชน์ รวมทั้งอาจจะต้องเสียทั้งเวลา ทรัพยากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อีกด้วย

สำหรับค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า SPM2 เดิม SPM ได้มีจดหมายถึง CIRM และทรัสตี ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เสนอเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นจำนวน 108.61 ล้านบาท และดอกเบี้ยชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยมีการผ่อนชำระ 5 ปี ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

อย่างไรก็ตาม ภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าเดิม วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM มีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเวลา 3 ปี และและสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 3 ปี แต่ขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างลดลงไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม จากเดิมที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร

ในการนี้ เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อการได้รับข้อเสนอที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วย โดยพิจารณาเปรียบเทียบทั้งด้านตัวเงิน (Quantity) และ คุณภาพ (Quality) บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ให้เป็นผู้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการดำเนินการประมูล (“Nexus” หรือ “ตัวแทนในการประมูล”) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้ โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนการประมูลและมีการเปิดซองประมูลในวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 สรุปได้ผู้เข้าร่วมประมูลรายหนึ่ง ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำข้อเสนอของผู้เข้าร่วมประมูล และผู้เช่าเดิมมาเปรียบเทียบ สำหรับเงื่อนไขในเรื่องค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า การต่อสัญญา เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามระยะเวลาที่กำหนดในร่างข้อกำหนดและขอบเขตการจ้าง (“TOR”) ดังนี้

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

ดังนั้น ผู้เข้าร่วมประมูลจึงขาดคุณสมบัติในการเป็นผู้เช่ารายใหม่ของโครงการ SPM2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีไม่อนุมัติการพิจารณาผู้เข้าร่วมประมูลในฐานะผู้เช่ารายใหม่ ทำให้ CIRM และทรัสตี จะพิจารณาข้อเสนอสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 จาก SPM เพียงรายเดียว ซึ่งข้อเสนอของ SPM ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ปีละ 50 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปร ร้อยละ 80 ของ EBITDA หักลบด้วยค่าเช่าคงที่ 50 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่าควรจะดำเนินการหารือและเจรจากับ SPM ในฐานะผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่า เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566 จึงเห็นสมควรให้ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ที่กำหนดในวันที่ 28 กันยายน 2566

ทั้งนี้ CIRM และทรัสตีเห็นสมควรให้ผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการประกอบกิจการโรงแรมเป็นอย่างดี ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM2 เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ SPM2 เป็นการชั่วคราว โดยการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) กับผู้เช่าเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 โดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาหากต่อมากองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ และกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนที่เกิดจากการให้ผู้เช่าเดิมใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM2 ในอัตราปีละประมาณ 50.7 ล้านบาท และมีการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเดิมในอัตราปีละประมาณ 13.2 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นยอดประมาณการตามงบประมาณปี 2566 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ระบุไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

โดย CIRM และทรัสตี ได้เจรจากับ SPM เพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่า โดย SPM มีหนังสือถึง CIRM และทรัสตี ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ปรับเปลี่ยนข้อเสนอเกี่ยวกับอัตราการเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรสำหรับการเช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี จะมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

<u>ค่าเช่าคงที่</u>

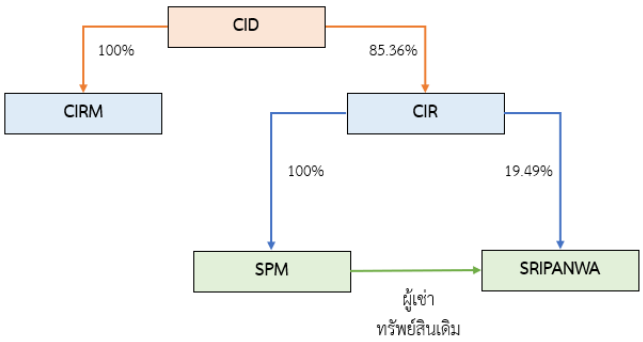
ปี	ค่าเช่าคงที่ (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

ค่าเช่าผันแปร

ร้อยละ 80 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรที่เสนอโดย SPM (“ค่าเช่าตามข้อเสนอของ SPM”) เพิ่มเติมเป็นไปตามข้อ 1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

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



การทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ”) ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะทำการพิจารณาให้การอนุมัติในวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ดังนี้ (โปรดดูรายละเอียดการอนุมัติวาระต่าง ๆ เพิ่มเติม ใน “บทสรุปผู้บริหาร”)

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการประชุมวิสามัญ (Record Date) ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 โดยจะมีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 12 มีนาคม 2567 เพื่อให้ผู้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณารายการดังกล่าวข้างต้น

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ SRIPANWA CIRM และ SPM ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

ครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเอกสารทางการเงิน สรุปร่างสัญญาที่สำคัญจากบริษัท และ SPM และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นสำคัญ

การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีส่วนในการรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

บทสรุปผู้บริหาร

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม SPWPF”) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโครงการ SPM1 จากกองทุนรวม SPWPF และลงทุนเพิ่มเติมในอาคารเดอะฮาบิตะ และบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าระดับหรูหรา X29 (โครงการ SPM2) และโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (โครงการ SPM3) โดยกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 แก่ SPM เพียงรายเดียว

ทั้งนี้ เนื่องด้วยการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานโครงการโรงแรมศรีพันวา CIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ SCBAM ในฐานะทรัสตีได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือปรับลดค่าเช่าให้แก่ SPM ตามเงื่อนไขของ “เหตุสุดวิสัย” ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งหมายรวมถึงโรคระบาดด้วย ดังนั้น สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จึงถือเป็นเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่า[1] โดยการพิจารณางดเว้น และ/หรือ ลดหย่อน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินโครงการ SPM1 และทรัพย์สินโครงการ SPM3 ให้ถือเป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี โดยที่การพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM2 ให้ถือเป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี อย่างไรก็ดี ภายหลังวันครบกำหนดสัญญาเช่า ในช่วงเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นช่วงระยะเวลาที่ไม่มีสัญญาเช่า ในกรณีที่ SPM เสนอผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

โดยข้อเท็จจริง ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงมากต่อทั้งโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่น้อยไปกว่ากัน แต่เมื่อพิจารณาตามข้อความในสัญญาเช่าและแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว ทาง CIRM และทรัสตีเห็นว่าสามารถพิจารณางดเว้นค่าเช่าของโครงการ SPM1 และSPM3 ได้ แต่สำหรับค่าเช่าของ SPM2 ทาง CIRM และทรัสตีทำได้เพียงพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าเท่านั้น จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ CIRM และทรัสตี พิจารณาให้งดเว้นค่าเช่าโครงการ SPM1 และ SPM3 ได้ และให้ SPM ยังคงต้องชำระค่าเช่าจากโครงการ SPM2 และนอกจากนี้ CIRM มีความเห็นว่า การพิจารณางดเว้นค่าเช่าดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA SPM และ/ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในช่วงเดือนมีนาคม 2565 มาจนถึงวันที่สัญญาเช่าโครงการ SPM2 สิ้นสุดลง ทรัสตี CIRM และ SPM ได้เริ่มมีการหารือร่วมกันเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินกิจการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 สำหรับโครงการ SPM2 ซึ่ง SPM ได้เสนอให้มีการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ ที่จะต่อสัญญาเช่าไป 3 ปี เริ่มนับจาก 2 เดือน ถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า (รวมสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ปี) ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

สำหรับค่าเช่าคงค้างตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ได้มีการส่งหนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่คงค้างชำระของสัญญาเช่าทรัพย์โครงการ SPM2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ซึ่งคิดเป็นค่าเช่ารวม 184.50 ล้านบาท ผ่อนชำระเป็นรายเดือน เป็นเวลา 5 ปี โดยที่ SPM จะจ่ายเงินชดเชยในอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออม

[1] สัญญาเช่าทั้ง 3 โครงการระบุว่า ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสาคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวนหรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์โดยทรัสตีให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าโดยพิจารณาผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด โดยให้การพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์โดยทรัสตีแต่เพียงผู้เดียว

ทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี นอกจากนี้ SPM จะดำเนินการให้ CIR ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ด้วย ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ทรัสตีได้มีมติอนุมัติให้ SPM ผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 184.50 ล้านบาท ตามเงื่อนไขข้างต้นที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ภายหลังจากสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 SPM ยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของโครงการ SPM2 มาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 โดยผู้เช่าเดิมได้เคยเสนอว่าจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในช่วงระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 สิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 30 ของอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ต่อมาผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์ได้มีการเจรจากันอีกหลายครั้งเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าเดิมจึงได้มีหนังสือลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่องแจ้งความประสงค์ในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) โดยมีสาระสำคัญว่าผู้เช่าเดิมตกลงเพิ่มค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าว โดยมีรายละเอียดการชำระ ดังนี้

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

ทั้งนี้ เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าภายใต้ข้อเสนอใหม่ของ SPM นั้น ไม่อยู่ภายใต้ดุลยพินิจของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีและ CIRM จึงเห็นว่า เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เห็นควรให้เสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับข้อเสนออัตราค่าเช่าใหม่ของ SPM รวมถึงการขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิมด้วย

อย่างไรก็ตาม ภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าด้วยการส่งหนังสือหลายฉบับถึงทรัสตี โดยมีข้อเสนอล่าสุดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ ตามหนังสือลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เสนอระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มนับตั้งแต่ 2 เดือน ถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า (รวมสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ปี) และขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม จากเดิมที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ดังต่อไปนี้

<u>ค่าเช่าคงที่</u>

ปี	ค่าเช่าคงที่ (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

ค่าเช่าผันแปร

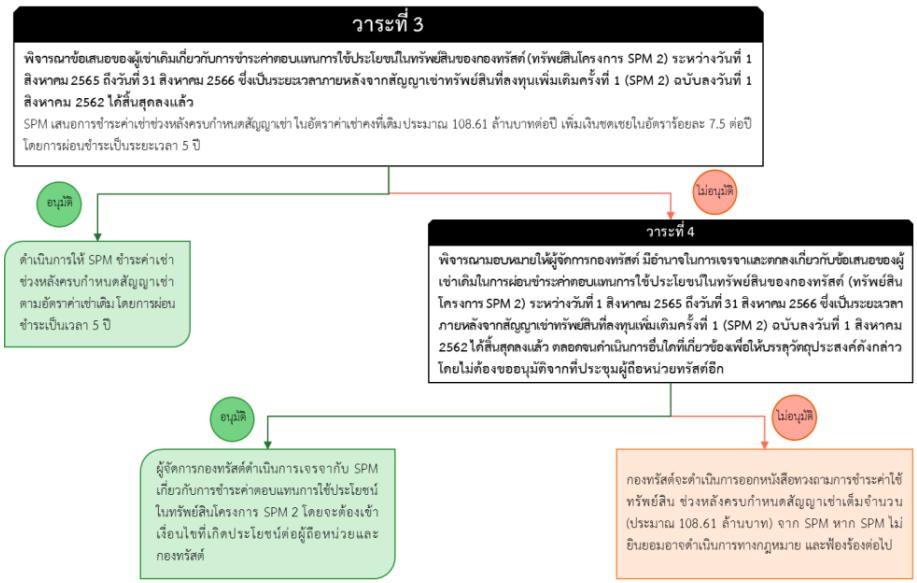
ร้อยละ 80 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในข้อ 1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

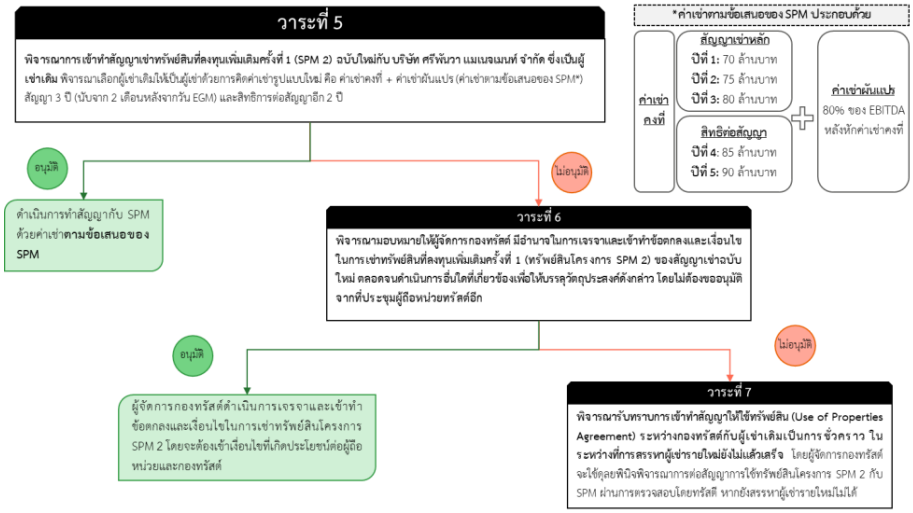
ทั้งนี้ SPM มีความเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยที่ SPM กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) โดย CID ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100 และถือหุ้นทางอ้อม ในกองทรัสต์ SRIPANWA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

สำหรับการทำรายการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 12 มีนาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระต่างๆ โดยการทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะทำการพิจารณาให้การอนุมัติในวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ตามแผนภาพด้านล่างนี้

การพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 3



การพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5



ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 12 มีนาคม 2567 โดยมีวาระในการพิจารณารับทราบ และ/หรือ อนุมัติ ดังนี้

1. **วาระที่ 1: พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566**

   บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 โดยมีสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

2. **วาระที่ 2: พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและ การสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)**

3. **วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว**

4. **วาระที่ 4: พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก**

5. **วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม**

6. **วาระที่ 6: พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจน**

ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

7. **วาระที่ 7: พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ**

8. **วาระที่ 8: พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

หมายเหตุ: 1) เนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้พิจารณาต่อไป

2) เนื่องจากวาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 เป็นวาระที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากวาระที่ 5 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้พิจารณาต่อไป

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท BTCAS ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ SRIPANWA CIRM และ SPM ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เกี่ยวกับการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีสำหรับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามวาระที่ 3 จะมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม เต็มจำนวนตามสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ภายในระยะเวลา 5 ปี และไม่ต้องเข้ากระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมายหากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม แม้จะมีข้อด้อย เช่น กองทรัสต์จะใช้เวลานานกว่าจะได้รับค่าเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิมเต็มจำนวน อีกทั้งไม่ได้มีเงื่อนไขที่กำหนดให้บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดแต่ละปี ตามที่กำหนดในเงื่อนไขของการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าคงค้างของ SPM เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมอาจจะไม่เพียงพอ

นอกจากนี้ การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) กับผู้เช่าเดิม ตามวาระที่ 5 มีข้อดี เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดย SPM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต การบริหารงานจะมีความต่อเนื่อง และเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) รวมถึงมีความเป็นเอกภาพ และเป็นการลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดีจากการคิดค่าเช่าผันแปร อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) อาจมีข้อเสียเกิดขึ้น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม โดยรายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 นอกจากนี้โครงสร้าง

ของค่าเช่าผันแปรไม่สอดคล้องกับค่าเช่าคงที่ของทรัพย์สินอื่นในโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าว อาจมีความเสี่ยง ได้แก่ ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM และความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จากการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และความเสี่ยงที่ SPM ไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ที่ต้องเสนอเป็นวาระเพื่อพิจารณาของอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวผ่านงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารปี 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	2566/2
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38/1	644.15/1	806.94/1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(804.82)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(5.07)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(157.54)**	**(222.69)**	**4.72**	**(104.62)**	**(2.95)**
กำไร (ขาดทุน) สะสม	**(403.06)**	**(625.75)**	**(621.03)**	**(725.65)**	**(728.60)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	32.24

หมายเหตุ:

/1 รายได้รวมสำหรับปี 2564 2565 และ 2566 ตามตารางข้างต้น ได้รวมรายได้จากการงดเว้นค่าเช่าจำนวน 299.13 78.63 และ 72.40 ล้านบาท ตามลำดับ

/2 ผลประกอบการ ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารโดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

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

1) ความสามารถในการชำระค่าเช่าขึ้นอยู่กับผลประกอบการของ SPM เท่านั้น เนื่องจากไม่มีเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่จากสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม ที่หมดอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565

2) ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้หมดสัญญาลง และยังไม่มีข้อตกลงการเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาบังคับให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.61 ล้านบาทได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการ

ดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่า กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น จากเหตุผลข้างต้นจึงมีความจำเป็นที่ SPM เสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามการเข้าทำรายการในวาระที่ 3

วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสม โดยพิจารณาค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

1) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) <u>เปรียบเทียบกับ</u> 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) ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	5.9% - 7.8%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA – ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 5.9 – 7.8 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 – 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 5: การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม มีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3 นั้น มีความจำเป็นที่ SPM ทำการเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี และสำหรับวาระที่ 5: การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม มีความเหมาะสม <u>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จึงควรพิจารณาอนุมัติวาระที่ 5</u>

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้วิจารณญาณและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และข้อเสนอเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์(ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องด้วยการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา SPM ได้รับการงดเว้นค่าเช่าของโครงการ SPM1 และ SPM3 ตามเงื่อนไขของ “เหตุสุดวิสัย” ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ SPM2 ช่วงเวลาหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ซึ่งสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ซึ่งมีฐานะเป็นผู้เช่าเดิมของทรัพย์สินโครงการ SPM2 ยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของโครงการ SPM2 มาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM ไม่มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ SPM มีการดำเนินงานโครงการ SPM2 อย่างต่อเนื่อง เพื่อผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ SPM จึงมีข้อเสนอการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว นอกจากนี้ ภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM มีความประสงค์จะทำสัญญาเช่าโดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือน ถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี แต่ผู้เช่าเดิมขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างและลดลงไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้อนุมัติการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 โดยมีวาระในการพิจารณารับทราบ และ/หรือ อนุมัติ ดังนี้

1. **วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว**

   ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของโครงการ SPM2 มาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 โดยผู้เช่าเดิมได้เคยเสนอว่าจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในช่วงระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 สิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 30 ของอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ต่อมาผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์ได้มีการเจรจากันอีกหลายครั้งเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าเดิมจึงได้มีหนังสือลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่องแจ้งความประสงค์ในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) โดยมีสาระสำคัญว่าผู้เช่าเดิมตกลงเพิ่มค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

ทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าว โดยมีรายละเอียดการชำระ ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระถัดไปเรื่องการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 นี้จะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หาก CIRM ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ไม่สำเร็จ กองทรัสต์ก็จะต้องดำเนินการเรียกให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยทันที และหากผู้เช่าเดิมไม่สามารถชำระได้ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาลซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด

2. วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามวาระที่ 5 บริษัทจะดำเนินการให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยอัตราค่าเช่ารูปแบบใหม่จะเปลี่ยนจากค่าเช่าคงที่จำนวนประมาณ 102.30 ล้านบาท เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

ค่าเช่าคงที่

ปี	ค่าเช่าคงที่ (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

ค่าเช่าผันแปร

ร้อยละ 80 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ ข้อตกลงหรือเงื่อนไขใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ได้ทำไว้ก่อนหน้าและแตกต่างหรือขัดแย้งกับสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ ให้ถือเป็นอันสิ้นผล และกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมต้องผูกพันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่แทน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์จะยังไม่มีรายได้หลักจากการได้รับค่าเช่า โดยจะได้รับเพียงค่าตอบแทนภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 5 และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมจะสำเร็จหรือไม่

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

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

ทั้งนี้ ในช่วงเวลาก่อนที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 เดิม จะสิ้นสุดลง SPM ในฐานะผู้เช่าเดิม ได้มีการหารือร่วมกันกับทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับแนวทางการดำเนินกิจการสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินโครงการ SPM2 ด้วย ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการขอใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 พร้อมข้อเสนอเกี่ยวกับค่าเช่ารูปแบบใหม่ อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีอำนาจพิจารณาหรือตัดสินใจเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่แตกต่างไปจากสัญญาเช่าเดิมได้โดยลำพัง โดยทางทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นร่วมกันว่า ควรให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว โดยก่อนที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นผู้พิจารณาและมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว ทางทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นควรว่าให้มีการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 รวมถึงจัดหาตัวแทนในการดำเนินการประมูลดังกล่าว เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีข้อมูลเปรียบเทียบเกี่ยวกับผู้เช่าและอัตราค่าเช่า และจัดให้มีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยตามลำดับ เนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 เป็นธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันจากการที่ผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามกระบวนการจัดประมูลไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล (Terms of Reference) และเอกสารการประมูล (Bidding Documents) กองทรัสต์จึงได้มีมติยกเลิกการประมูล

ผู้เช่าเดิมได้มีการขอความอนุเคราะห์ให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยผู้เช่าเดิมเสนอจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเต็มจำนวนตามอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม ให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 108.61 ล้านบาท พร้อมอัตราดอกเบี้ยชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

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

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ให้เช่าในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ ยังได้ดำเนินการแต่งตั้ง BTCAS ให้เข้ามาทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ SPM มีความเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ 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

สำหรับการทำรายการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และข้อเสนอเกี่ยวกับการ

เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 เกี่ยวกับการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระถัดไปเรื่องการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 นี้จะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ตามวาระที่ 5 จะส่งผลให้ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 เป็นการชั่วคราว และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก และพิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ

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 และประสบการณ์ในการบริหารกิจการที่มีลักษณะเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี่ เป็นผู้ดำเนินการบริหารภายใต้สัญญาจ้างบริหาร รวมถึงพิจารณาต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้นว่า (1) ต้นทุนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการจัดให้มีผู้บริหารทรัพย์สินใหม่ เช่น ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเปลี่ยน

มือผู้บริหารทรัพย์สิน (Transition Cost) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงกับกรอบระยะเวลาที่ผู้บริหารใหม่ภายใต้สัญญาจ้างบริหารเข้ามาบริหารจนกว่าจะสามารถสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ SRIPANWA

1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

<u>ความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิม</u>

ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสตี”)

ผู้เช่าเดิม: บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”)

SPM มีความเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 ภายหลังได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

รายการระหว่างกันที่ผ่านมา: ปี 2566 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กรณีการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) กับ SPM เพื่อให้ SPM ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM2 ในการประกอบกิจการโรงแรมและบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวเป็นระยะเวลา 1 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) โดยมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวและการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการทรัพย์สิน

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการ ในวาระที่ 3 และวาระที่ 5 เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) วาระที่ 3 พิจารณาข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับเดิมได้สิ้นสุดลงแล้ว
2) วาระที่ 5 พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,449,927,759.74 บาท โดยมีมูลค่ารวมของรายการที่ 1) พิจารณาข้อเสนอของ SPM เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็น

ระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับเดิมได้สิ้นสุดลงแล้ว ประมาณ 108,612,585.15 บาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 3.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่ารวมของรายการที่ 2) การพิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม) ประมาณ 400,000,000.00 บาท (ฐานการคำนวณอ้างอิงจากระยะเวลาการเช่า 5 ปี หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 11.5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบและอนุมัติการเข้าทำรายการใน วาระที่ 3: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) จะมีผลทำให้ SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 โดยจะต้องชำระค่าเช่าคงที่และผันแปรตามเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทรัสต์ โดยทั้งกองทรัสต์และ SPM จะเป็นคู่สัญญาและจะมีผลผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาดังต่อไปนี้

1.5.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการ SPM2) ตามข้อเสนอของ SPM

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทรัสต์**”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ 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) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ (Habita) รวม 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง (ข) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน (3) สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“**ระยะเวลาการเช่า**”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่า	กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าจนถึงประมาณ 30 เมษายน 2572)
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะเป็นผลให้ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สิน โครงการ SPM2 โดยมีระยะเวลาการเช่า แบ่งออกเป็น สอง (2) ช่วงเวลา ดังนี้ - ช่วงที่ 1 ระยะเวลาประมาณ 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (คาดว่าจะเข้าทำสัญญาในวันที่ 1 พฤษภาคม 2567) - ช่วงที่ 2 โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิ (Option) ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ปี (คาดว่าสัญญาจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 30 เมษายน 2572) ทั้งนี้ SPM ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<table>
<tr><th>หัวข้อ</th><th>รายละเอียด</th></tr>
<tr><td></td><td>

<u>ค่าเช่าคงที่</u>

SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน เท่า ๆ กัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

<table>
<tr><th>ช่วงระยะเวลาการเช่า</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr>
<tr><td colspan="2">ระยะเวลาตามสัญญาเช่า</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 1</td><td>70,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 2</td><td>75,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 3</td><td>80,000,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">ระยะเวลาสิทธิในการต่อสัญญาเช่า</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 4</td><td>85,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 5</td><td>90,000,000</td></tr>
</table>

<u>ค่าเช่าแปรผัน</u> ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = 80 % x (ก – ข – ค) โดยที่

<table>
<tr><th>ตัวอักษร</th><th>ความหมาย</th></tr>
<tr><td>ก</td><td>รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ได้รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</td></tr>
<tr><td>ข</td><td>ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)
(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากากรประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)
(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินการอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</td></tr>
<tr><td>ค</td><td>ค่าเช่าคงที่ ตามที่ระบุใน 1)</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</td><td>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้
■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
■ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</td></tr>
<tr><td>การประกันภัย</td><td>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือ</td></tr>
</table>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้

1.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (โครงการ SPM2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้ใช้ทรัพย์สิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทรัสต์**”)
ผู้ใช้ทรัพย์สิน	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้ใช้ทรัพย์สิน**” 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) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ (Habita) รวม 30 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง (ข) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง รวมถึง สระว่ายน้ำ ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน (3) สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ระยะเวลาการให้ใช้ทรัพย์สิน	1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามกำหนดระยะเวลาที่จะได้ตกลงเป็นหนังสือ โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการให้ใช้ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้
ค่าตอบแทน	SPM ตกลงชำระค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สินแก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ **ค่าตอบแทน = รายได้รวมจากการดำเนินงาน - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ** **รายได้รวมจากการดำเนินงาน** = รายได้ทั้งหมดที่ SPM ได้รับจากการดำเนินกิจการโรงแรม ไม่ว่าจะได้รับมาในรูปแบบใด **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น** = ค่าใช้จ่ายที่ SPM จำเป็นต้องจ่ายสำหรับการดำเนินกิจการและการบำรุงรักษาโรงแรมตามปกติ อันเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรมในแต่ละวัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนของอุปกรณ์ และวัสดุที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตามปกติ ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ค่าใช้จ่ายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ หรือค่าบริการวิชาชีพที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรม ทั้งนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียมเบื้องต้น ค่าธรรมเนียมการตลาด และค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก แต่ไม่รวม ค่าธรรมเนียมพิเศษ **กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น** = รายได้รวมจากการดำเนินงาน - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ** = ค่าใช้จ่ายที่ SPM จำเป็นต้องจ่ายแทนกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีที่เกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ค่าเบี้ยประกันภัยทุกประเภท ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าเช่าอื่น ๆ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย รวมถึง ค่าธรรมเนียมพิเศษ **ค่าบริหารงาน** = ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการโรงแรมที่ SPM มีสิทธิที่จะได้รับเพื่อเป็นการตอบแทนในการบริหารกิจการโรงแรม ซึ่ง SPM สามารถหักออกจากรายได้รวมจากการดำเนินงาน ตามอัตราดังต่อไปนี้ (1) ค่าธรรมเนียมเบื้องต้น (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) คำนวณจากกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในแต่ละเดือน ในอัตราดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ก) ร้อยละ 5 ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น ในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในเดือนดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ข) ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น ในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในเดือนดังกล่าวมากกว่าร้อยละ 20 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ค) ร้อยละ 7 ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น ในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในเดือนดังกล่าวมากกว่าร้อยละ 30 แต่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ง) ร้อยละ 8 ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น ในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในเดือนดังกล่าวมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 40 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (3) ค่าธรรมเนียมการตลาด (Marketing Service Fee) ในอัตราร้อยละ 2.5 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน (4) ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก (Reservation Service Fee) ในอัตราร้อยละ 0.6 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน รวมกับ 15 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อเดือนต่อห้องพักที่มีอยู่ และ 5.60 ดอลลาร์สหรัฐต่อการจองห้องพัก
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ SPM จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร SPM จะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายสงกรานต์ อิสสระ (2) นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ (3) นายวรสิทธิ อิสสระ เนื่องจากมีฐานะเป็นกรรมการของ SPM) มีความเห็นต่อการทำรายการตามวาระต่าง ๆ เป็นดังนี้

วาระที่ 3: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งแม้ว่ารายการดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่กองทรัสต์ก็จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ในอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาล ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม โดยอนุมัติในวาระมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

วาระที่ 5: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ตามรายละเอียดข้อเสนอของผู้เช่าเดิมข้างต้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมระดับลักชูรี่ (Luxury Hotel) ซึ่งรวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ศรีพันวาที่มีมูลค่าทางการตลาดที่สูงสำหรับโรงแรมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต อีกทั้งผู้เช่าเดิมมีความคุ้นเคยกับการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 เป็นอย่างดี ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม จะทำให้การบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) รวมถึงเกิดความเป็นเอกภาพในการบริหารงาน และจะส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าอันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ และเป็นไปตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตีซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้จากค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าวและไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย โดยเฉพาะการแพร่ระบาดระลอก 2 และระลอก 3 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยความรุนแรงที่มากขึ้นในช่วงปี 2563 และต้นปี 2564 ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการโรงแรมในประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แม้ SPM จะได้พยายามดำเนินการทุกประการที่จะสามารถทำได้เพื่อบรรเทาผลกระทบ อย่างไรก็ดี เหตุการณ์ดังกล่าวยังคงส่งผลกระทบโดยตรงต่อ SPM และผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายอื่นในวงกว้าง

สำหรับค่าเช่าคงค้างสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM ได้มีการส่งหนังสือขอขยายระยะเวลาผ่อนผันชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยการผ่อนชำระเป็นรายเดือน เป็นเวลา 5 ปี รวมถึง จ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี และจะดำเนินการให้ CIR ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ด้วย โดยการผ่อนชำระดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยทรัสตี ตามหนังสือแจ้งมติความเห็นของทรัสตีในการพิจารณาการผ่อนผันการชำระค่าเช่าในทรัพย์สินโครงการ 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 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดย SPM แจ้งความประสงค์ในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) โดยมีข้อเสนอการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มนับตั้งแต่ 2 เดือน ถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่า จนครบอายุสัญญาเช่า 3 ปี (รวมสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ปี) แต่ขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าซึ่งแตกต่างลดลงไปจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม จากเดิมที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร นอกจากนี้ ผู้เช่าเดิมตกลงเพิ่มค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565

ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เป็นเงินจำนวน 108,612,585.18 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดยขอผ่อนชำระเป็นเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

ทรัสตีและ CIRM จึงมีความเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม โดยการทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 เรียบร้อยแล้ว โดยที่ประชุมมีมติให้เสนอการทำรายการดังกล่าวในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 12 มีนาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง รวมถึงผลกระทบจากการเข้าทำของการเข้าทำรายการพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้วิจารณญาณและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

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

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

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

หากผู้ถือหน่วยอนุมัติให้ SPM ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 108.61 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บวกด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่า ช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเต็มจำนวนตามสัญญาเช่าเดิม และเป็นไปตามข้อเสนอการผ่อนชำระที่เสนอโดย SPM โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเป็นการทยอยชำระซึ่ง SPM จะใช้เวลาผ่อนจ่าย 5 ปี

(2) ไม่ต้องเข้ากระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมาย

สำหรับช่วงเวลาหลังหมดสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการจ่ายชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.61 ล้านบาท บวกด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (ซึ่งเทียบเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัด) โดยการผ่อนชำระ 5 ปี จะทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งสิ้นเปลืองทั้งเวลา ทรัพยากร และค่าใช้จ่าย อีกทั้งยังไม่สามารถรับประกันถึงผลการตัดสินจากกระบวนการยุติธรรม

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอของ SPM ตามวาระที่ 3 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระถัดไปเรื่องการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 ล่าช้าออกไปอีก และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 นี้จะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM2 เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 3 ไม่สำเร็จ กองทรัสต์ก็จะต้องดำเนินการเรียกให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยทันที และหากผู้เช่าเดิมไม่สามารถชำระได้ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาลซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด

2.2.2 ข้อด้อยของพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566

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

หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการทำรายการตามวาระที่ 3 SPM จะชำระค่าเช่า ช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม จำนวน 108.61 ล้านบาท พร้อมด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเป็นการทยอยชำระ ซึ่งอาจจะใช้เวลากว่าจะได้รับชำระครบ เนื่องจากจะมีการผ่อนผันการจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี อีกทั้งไม่ได้มีเงื่อนไขที่กำหนดให้ บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดแต่ละปี ตามที่กำหนดในเงื่อนไขของการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2565

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

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

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ SPM จะไม่สามารถชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากผลประกอบการโครงการ SPM2 ในอนาคตอาจมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ ถ้าหากโครงการ SPM2 มีผลประกอบการไม่ดี SPM อาจจะไม่สามารถชำระค่าเช่า

สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 หรือชำระค่าเช่าไม่ครบจำนวนตามที่เสนอมา นอกจากนี้ SPM ยังมีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ รวมถึงหน้าที่ในการผ่อนชำระค่าเช่างวดวันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ที่ SPM ค้างชำระภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 จำนวน 184.5 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 5 ปี (ปี 2566 - ปี 2571) ด้วย จึงเกิดความเสี่ยงที่ SPM อาจจะผิดนัดชำระค่าเช่าในส่วนนี้ได้

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงประวัติการชำระค่าเช่าในอดีตก่อนเกิดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 SPM มีการชำระค่าเช่าครบถ้วนมาโดยตลอด นอกจากนี้ อ้างอิงจากข้อมูลเศรษฐกิจที่มีการคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในภูเก็ตจะกลับมาฟื้นตัว และจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้ SPM มีกระแสเงินสดจากการบริหารโรงแรม SPM1 และ SPM2 นำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA ในระยะเวลา 5 ปี

2.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

(1) กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM2 ฉบับเดิม ครบกำหนดสัญญาไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึง 31 สิงหาคม 2566 SPM ดำเนินงานโดยไม่มีสัญญาเช่าทรัพย์สินมารองรับ ทรัสตีจึงได้ดำเนินการทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินแก่ SPM ในช่วงวันที่ 1 กันยายน 2566 ถึง 31 สิงหาคม 2567 เพื่อให้ SPM ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างที่โครงการ SPM2 ไม่มีผู้เช่า และขณะที่ SPM เป็นผู้ใช้ทรัพย์สินอยู่ อาจทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้ประจำที่แน่นอน แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการตามวาระที่ 5 ผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่เพื่อให้ผู้เช่าเดิมเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 และประกอบกิจการโรงแรมเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติในวาระนี้ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้อย่างต่อเนื่องและอาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นหากผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมเป็นไปได้ด้วยดีตามค่าเช่าผันแปรที่เสนอโดยผู้เช่าเดิม ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าการรับค่าตอบแทนจากผู้เช่าเดิมภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement)

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์จะยังไม่มีรายได้หลักจากการได้รับค่าเช่า โดยจะได้รับเพียงค่าตอบแทนภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ซึ่งมี

จำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 5 และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมจะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ไม่สำเร็จ สัญญาให้ใช้ทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมก็จะต้องดำเนินต่อไป และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลานานและก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายต่อกองทรัสต์อีก

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

เนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมประเภท Luxury Hotel ที่ต้องใช้ความชำนาญในการบริหาร โดย SPM มีความคุ้นเคยและรู้จักพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ เนื่องจาก SPM บริหารงานภายใต้แบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีชื่อเสียงอย่างมากสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีภาพลักษณ์ในเรื่องความหรูหราของห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงมีทิวทัศน์ทะเลที่เป็นที่ถูกใจของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่ากับ SPM บริษัทคาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการประสบการณ์และการบริหารงานของ SPM รวมถึงมูลค่าของความเป็นแบรนด์ “ศรีพันวา” ที่คาดว่าจะดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

(3) กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดี

เนื่องจาก ค่าเช่าตามข้อเสนอใหม่โดย SPM มีการคิดค่าเช่าผันแปร ร้อยละ 80 ของ EBITDA หัก 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 เครื่อข่ายอินเตอร์เน็ต การเดินทางภายใน เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นผู้ดำเนินงานในปัจจุบัน
- **การให้บริการ**: SPM มีความชำนาญในการบริหารจัดการพื้นที่ในการให้บริการ ให้ตอบสนองต่อความต้องการลูกค้า โดย SPM ทราบความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การให้บริการที่ดีไม่เพียงแค่ในเรื่อง

ของห้องพัก แต่เป็นบริการด้านอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร บาร์หรือเลานจ์ สะว่ายน้ำ ซาวน่าและสปา ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

จากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น หากกองทรัสต์ เข้าทำรายการกับ SPM การบริหารงานโรงแรมจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ราบรื่น และไม่ต้องเสียทรัพยากรและเวลาเพิ่มเติมในการเรียนรู้ระบบงาน และวิธีการบริหารงานใหม่ ตั้งแต่แรก

(5) การบริหารงานโรงแรมของโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ตโดยรวมจะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale)

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

1) <u>ประสิทธิภาพด้านต้นทุน</u>**:** การดำเนินงานโครงการโรงแรมส่วนต่าง ๆ ภายใต้ผู้เช่าคนเดียวกันช่วยให้สามารถจัดการและจัดซื้อจากส่วนกลางได้ ซึ่งอาจนำไปสู่การซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และบริการจำนวนมาก ซึ่งมักส่งผลให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการต่าง ๆ ของโรงแรมศรีพันวาลดลง ตัวอย่างเช่น การซื้อผ้าปูที่นอน อุปกรณ์อาบน้ำ หรือของใช้อื่น ๆ จำนวนมากอาจทำให้ได้ส่วนลดและประหยัดค่าใช้จ่าย
2) <u>ทรัพยากรที่ใช้ร่วมกัน</u>: เนื่องจากทุกโครงการของโรงแรมศรีพันวาอยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียวกัน ทรัพยากรต่าง ๆ จึงสามารถใช้ร่วมกันระหว่างที่พักได้ เช่น ห้องอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงโปรแกรมการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน การให้บริการงานส่วนสนับสนุนของโรงแรม (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 หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 การเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขจะเป็นไปโดยง่ายกว่าการพูดคุย เจรจาและตกลงเงื่อนไขต่างๆ กับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องเสียเวลาในการตรวจสอบความน่าเชื่อถือ หากผู้เช่าเป็น SPM เช่นเดิม

2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

(1) รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM2 ฉบับเดิม ครบกำหนดอายุสัญญาไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 SPM จึงมีความประสงค์จะเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กับกองทรัสต์ต่อไป โดยค่าเช่าที่ SPM เสนอต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม โดยค่าเช่าเดิมตามสัญญาเป็นการจ่ายค่าเช่าคงที่ ปีละประมาณ 102.30 ถึง 112.53 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนประมาณ 327.36 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี โดย SPM จะมีการเจรจาขอเสนอเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 70 ถึง 90 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA ลบด้วยค่าเช่าคงที่ ซึ่งจากการประมาณการคาดว่าจะเป็นค่าเช่าประมาณ 232.58 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาการเช่า 3 ปี ทั้งนี้ จากข้อเสนอดังกล่าว ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับ (ตามการประมาณการ 3 ปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2) จะลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม ประมาณ 84.55 ล้านบาท (หรือลดลงในปีที่ 1 2 และ 3 ประมาณ 32.02 24.95 และ 27.59 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ)

(2) รายได้ค่าเช่าผันแปรขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2

ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่เสนอโดย SPM ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรซึ่งต่างจากค่าเช่าตามเงื่อนไขเดิมที่ค่าเช่าทรัพย์สินจะเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน ดังนั้น ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SPM จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของโครงการ SPM2 ไม่ดี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในส่วนค่าเช่าผันแปรน้อยลงเมื่อเทียบกับค่าเช่าคงที่ ที่กองทรัสต์จะได้รับไม่ว่าผลประกอบการจะเป็นอย่างไร

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

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

2.2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

(1) ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA

กระแสเงินสดอิสระของโครงการโรงแรมอาจไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ จึงมีความเป็นไปได้ที่ SPM จะต้องนำกระแสเงินสดจากการบริหารโรงแรม SPM1 และ SPM3 หรือจากแหล่งอื่นมา

ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามที่ SPM คาดการณ์ และ SPM ไม่สามารถหาเงินจากแหล่งอื่นได้เพียงพอ อาจส่งผลให้ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA มีการประชุมร่วมกับ SPM ในการวางแผนงบประมาณในการบริหารโครงการโรงแรม และติดตามผลการดำเนินงาน อย่างต่อเนื่อง อ้างอิงจากข้อมูลสรุปสถานการณ์พักแรม จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ททท.) พบว่าอัตราการเข้าพักทั้งปี 2566 เท่ากับร้อยละ 77.99 ซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2565 ที่ร้อยละ 47.82 จากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามายังจังหวัดภูเก็ตสูงถึง 8.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 152.29 จากปี 2565 จึงคาดการณ์ได้ว่าโครงการโรงแรมศรีพันวา จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA

(2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM

รายได้หลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับ มีเพียงค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า (SPM) มีผลขาดทุนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งหากผู้เช่ามีผลขาดทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องหรือมีปัญหาทางการเงิน ก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจาก SPM มีภาระหนี้ทั้งค่าเช่าคงค้าง และค่าเช่าใหม่จากการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน หากโครงการ SPM2 มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามประมาณการ เช่น ผลกระทบจากพื้นที่ก่อสร้างในบริเวณด้านหน้าโรงแรมอาจส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของโครงการได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ SPM มีกระแสเงินสดไม่เพียงพอในการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ อาจมีความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จากการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า

กรณีที่ SPM ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์และมีสถานะเป็นผู้เช่าแล้ว ต่อมาหากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญารวมถึงเรียกค่าเสียหายและจำนวนเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง และแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม แต่ก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้ง ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA ก็อาจประสบปัญหาความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

(4) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

เนื่องจากสัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาระยะสั้นที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา อาจมีความเสี่ยงที่เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว แต่ผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์จากการไม่ได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องหรืออาจต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขใหม่ที่ไม่ดีต่อกองทรัสต์ โดยจะต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข

3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อการจะเข้าทำรายการในวาระที่จะเสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 12 มีนาคม 2567 ซึ่งประกอบด้วยการจะเข้าทำรายการใน 2 วาระ ได้แก่

1. วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว
2. วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

โดยมีรายละเอียดของการพิจารณาในแต่ละวาระ ดังนี้

3.1.1. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมดอกเบี้ยชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวจากงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารปี 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	2566/2
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38/1	644.15/1	806.94/1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(804.82)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(5.07)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(157.54)**	**(222.69)**	**4.72**	**(104.62)**	**(2.95)**
กำไร (ขาดทุน) สะสม	**(403.06)**	**(625.75)**	**(621.03)**	**(725.65)**	**(728.60)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	32.24

หมายเหตุ:

/1 รายได้รวมสำหรับปี 2564 2565 และ 2566 ตามตารางข้างต้น ได้รวมรายได้จากการงดเว้นค่าเช่าจำนวน 299.13 78.63 และ 72.40 ล้านบาท ตามลำดับ

/2 ผลประกอบการ ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 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 12 เดือนแรกของ ปี 2566 ซึ่งเป็นช่วงที่ SPM เพิ่งเปิดให้บริการโรงแรมได้ไม่เต็มที่นักจึงทำให้มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 2.95 ล้านบาท และทำให้รายการขาดทุนสะสม เพิ่มขึ้นเป็น 728.60 ล้านบาท

นอกจากนี้ หากพิจารณารายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 32.24 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระเงินค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.61 ล้านบาทได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน ซึ่งเป็นผลจากการขาดทุนต่อเนื่องที่เกิดจากผลการดำเนินงานของโครงการ SPM1 SPM2 และ SPM3 ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญของการแพร่ระบาด COVID-19 นอกจากนี้ IFA ได้พิจารณาประเด็นต่างๆ เพิ่มเติม ดังนี้

1) สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมในโครงการ SPM2 กับ SPM ได้ครบกำหนดอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ดังนั้น เงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่ที่มีความเกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวจึงสิ้นสุดลงไปด้วย การชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวนประมาณ 108.61 ล้านบาทดังกล่าว จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าและผลประกอบการของ SPM เท่านั้น

2) นอกจากนี้ ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้ครบกำหนดอายุสัญญา และยังไม่มีข้อตกลงการเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาเรียกร้องให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.61 ล้านบาทได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดการณ์ถึงคำพิพากษาได้แน่ชัดว่า กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น จากเหตุผลข้างต้นจึงมีความจำเป็นที่ SPM เสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามการเข้าทำรายการในวาระที่ 3

3.1.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 โดย SPM ได้มีข้อเสนอการทำสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ด้วยการเสนอเปลี่ยนเงื่อนไขการคิดค่าเช่าจากเดิมที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ประมาณ 102.30 ล้านบาทต่อปี ในปี 2566 เป็นการคิดอัตราค่าเช่าใหม่โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

ค่าเช่าคงที่

ปี	ค่าเช่าคงที่ (ล้านบาท)
1	70
2	75
3	80
4	85
5	90

ค่าเช่าผันแปร

ร้อยละ 80 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

โดย การคำนวณ รวมเรียกว่า “ค่าเช่าตามข้อเสนอของ SPM”

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาโครงสร้างของค่าเช่ารูปแบบใหม่ตามข้อเสนอของ SPM แบ่งออกเป็นสองส่วน ดังนี้

ก. **การพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน**: โดยการคำนวณสัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการ SPM2 (Appraisal Value) ณ วันที่เข้าลงทุนในโครงการ SPM2 เปรียบเทียบกับ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) ณ วันที่เข้าลงทุนของกองทรัสต์ (REITs) หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”) โดยรายละเอียดของการคำนวณมี ดังนี้

- สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ตามข้อเสนอของ SPM เท่ากับ 5.9% ถึง 7.8% โดยวิธีการคำนวณ มีดังนี้

ค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM	=	70 ล้านบาท	ถึง	90 ล้านบาท	ถึง	70 ล้านบาท	ถึง	90 ล้านบาท
มูลค่าประเมินทรัพย์สิน /1		1,195 ล้านบาท				1,150 ล้านบาท		
สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน	=	5.9%	ถึง	6.1%	ถึง	7.5%	ถึง	7.8%
ช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่		**5.9% ถึง 7.8%**						

หมายเหตุ: /1 ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน 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. แอพเพรซัล จำกัด ณ วันที่ 2 พ.ค. 2559

- สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม อยู่ในช่วง 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 ป่าตอง	4.4%	5.0%
	ไอบิส พัทยา	3.7%	4.3%
GAHREIT /5	เซอราตัน หัวหิน รีสอรท์ 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 ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

/8 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR)

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ตามข้อเสนอของ SPM อยู่ระหว่าง 5.9% ถึง 7.8% อยู่ในช่วงของ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งอยู่ระหว่าง 3.7% - 9.7%

ข. อัตราค่าเช่าผันแปร: โดยนำอัตราค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของ SPM เปรียบเทียบกับ อัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรที่นำมาคูณกับ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM สำหรับโครงการ SPM2 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%
CTARAF	เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	n/a
DREIT	ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	80.0%
	ดุสิตธานี หัวหิน	80.0%
	ดุสิตธานี มัลดีฟ	90.0%
ERWPF	ไอบิส ป่าตอง	90.0%
	ไอบิส พัทยา	90.0%
GAHREIT	เซอราตัน หัวหิน รีสอรท์ แอนด์สปา	n/a
LHHOTEL	แกรนด์ เชนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	85.0%
	แกรนด์ เชนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	85.0%
	แกรนด์ เชนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	85.0%
QHOP	อมารี บลูเลอวาร์ด กรุงเทพ	85.0%
QHHR	เชนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ประตูน้ำ	90.0%
	เชนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10	90.0%
	เชนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ชิดลม	90.0%
ช่วงอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรม		**80% - 90%**

ดังนั้น อัตราค่าเช่าผันแปรที่นำมาคูณกับ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM เท่ากับร้อยละ 80.0 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของธุรกิจโรงแรมที่อยู่ระหว่างร้อยละ 80.0 – 90.0

จากการพิจารณาสัดส่วนค่าเช่าคงที่และอัตราส่วนค่าเช่าผันแปร ตามข้อเสนอ SPM และของธุรกิจโรงแรมข้างต้น สามารถสรุปได้ ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	ข้อเสนอ SPM	กลุ่มธุรกิจโรงแรม
(1)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	5.9% - 7.8%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA – ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 5.9 – 7.8 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 – 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 ซึ่งมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสามารถของการชำระค่าเช่าของ SPM จากการเช่าโครงการ SPM2 จึงได้ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ SPM2 เพื่อใช้ในการคำนวณค่าเช่าทรัพย์สินตามข้อเสนอของ SPM ที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานของการดำเนินงาน อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินทั้ง รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการในอดีต ประมาณการทางการเงินที่ได้รับจาก SPM ประกอบ

กับแผนการดำเนินงานโครงการที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารกองทรัสต์ โดยได้กำหนดสมมติฐานว่าวันที่คาดว่าจะมีการทำสัญญาเช่ากับ SPM ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567

สมมติฐานการประมาณการผลประกอบการของโครงการ SPM2 มีดังนี้

สมมติฐานสำหรับการประมาณการผลการดำเนินงานโครงการ SPM2

โครงการ SPM2	สมมติฐาน
ช่วงเวลาประมาณการ	36 เดือน ตั้งแต่ 1 พ.ค. 67 ถึง 31 เม.ย. 70
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	31 ยูนิต (โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 จำนวน 30 ยูนิต และบ้านพักแบบวิลล่า X29 จำนวน 1 ยูนิต)
สมมติฐานรายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพัก เฉลี่ย 12 เดือน - เดือน พ.ค. 67 – เม.ย. 68 เท่ากับร้อยละ 74.00 และ 13,929.43 บาท/คืน - เดือน พ.ค. 68 – เม.ย. 69 เท่ากับร้อยละ 75.00 และ 14,770.30 บาท/คืน - เดือน พ.ค. 70 – เม.ย. 71 เท่ากับร้อยละ 76.00 และ 15,654.65 บาท/คืน อ้างอิงอัตราการเข้าพัก และอัตราการปรับขึ้นค่าห้องพัก (ADR) จากงบประมาณการของ SPM ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพัก ในอดีตปี 2563 – 2566 และบทวิเคราะห์ธุรกิจโรงแรม
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าจัดเลี้ยง ร้อยละ 14.08 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากงบประมาณของ SPM และสัดส่วนเฉลี่ยในอดีตปี 2560 – 2562 และ 2566 โดยใช้หลักความระมัดระวัง
รายได้การบริการอื่น	ประมาณการร้อยละ 3.27 ของรายได้ค่าห้องพัก ตลอดประมาณการ อ้างอิงสัดส่วนปี 2566
รายได้อื่น	ประมาณการร้อยละ 0.10 ของรายได้ค่าห้องพัก ตลอดประมาณการ อ้างอิงสัดส่วนปี 2566
สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณการร้อยละ 25.76 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตลอดประมาณการ อ้างอิงสัดส่วนปี 2566
ต้นทุนการบริการอื่น	ประมาณการร้อยละ 52.56 ของรายได้การบริการอื่น อ้างอิงสัดส่วนปี 2566
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	• เดือน พ.ค. 67 – เม.ย. 68 ประมาณการเท่ากับ 19.44 ล้านบาท โดยมีการสำรองเงินโบนัสสำหรับพนักงานจำนวนหนึ่งเดือน ตามนโยบายการบริหารพนักงาน • เดือน พ.ค. 68 - เม.ย. 70 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี เพื่อให้ค่าใช้จ่ายพนักงานเท่ากับค่าเฉลี่ยปี 2560 – 2562 และ 2566 ซึ่งเท่ากับ 22.22 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ประมาณการเดือน พ.ค. 67 – เม.ย. 68 ประมาณ 40.95 ล้านบาท โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 จากปี 2566 จนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อประมาณการ IMF

จากการประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานด้วยสมมติฐานข้างต้น ทำให้ได้กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพื่อใช้ในการคำนวณค่าเช่าตามข้อเสนอของ SPM ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร พบว่าผลการดำเนินงานที่ประมาณการในช่วงระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่กองทรัสต์จะทำสัญญากับ SPM ในวาระที่ 5 มีความเพียงพอต่อการชำระค่าเช่าตลอดการประมาณการ (อ้างอิงประมาณการผลการดำเนินงานและค่าเช่าที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับตามเอกสารแนบ 4 ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2)

ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA ควรอนุมัติ การทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 5 เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งในเรื่องของความเหมาะสมของการทำรายการ และเงื่อนไขในการทำรายการ

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว และวาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม เป็นรายการที่เข้าข่ายการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยง ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

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

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์(ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม โดยเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ตามวาระที่ 3 จะมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวนตามสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม ภายในระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยร้อยละ 7.5 โดยที่ไม่ต้องเข้ากระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมายหากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้าง แต่จะมีข้อด้อย เช่น กองทรัสต์จะใช้เวลานานกว่าจะได้รับค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวน อีกทั้งไม่ได้มีเงื่อนไขที่กำหนดให้บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดแต่ละปี ตามที่กำหนดในเงื่อนไขของการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2565 นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในเรื่องของความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าคงค้างของ SPM เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมจะไม่เพียงพอ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ตามวาระที่ 5 จะส่งผลให้กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง และเกิดความต่อเนื่องในการบริหารงานโดย SPM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต การบริหารงานจะมีความเป็นเอกภาพ และเป็นการลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนอกจากนี้ นอกจากนี้ การบริหารงานโรงแรมของโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยรวมจะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) และกองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM2 เป็นไปอย่างดี อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 กับ SPM อาจมีข้อเสียเกิดขึ้นได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม โดยรายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM2 และโครงสร้างของค่าเช่าผันแปรไม่สอดคล้องกับค่าเช่าคงที่ของทรัพย์สินอื่นในโครงการโรงแรมศรีพันวา นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าว อาจมีความเสี่ยง ได้แก่ ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการ SPM2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ SPM ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SPM และความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นได้จากการทำการต่อสัญญา เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และความเสี่ยงที่ SPM ไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 5 นี้ จะมีการนำเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์จะยังไม่มีรายได้หลักจากการได้รับค่าเช่า โดยจะได้รับเพียงค่าตอบแทนภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 5 และไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมจะสำเร็จหรือไม่

นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สิน โครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระที่ 5 ไม่สำเร็จ สัญญาให้ใช้ทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมก็จะต้องดำเนินต่อไป และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลานานและก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายต่อกองทรัสต์อีก

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ที่ต้องเสนอเป็นวาระเพื่อพิจารณาของอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วาระที่ 3: พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ของ SPM ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระหนี้คงค้างดังกล่าวผ่านงบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 2564 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารปี 2566 โดยสามารถสรุปผลประกอบการจากรายการในงบการเงินที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย กำไร(ขาดทุน) สุทธิ กำไร(ขาดทุน) สะสม และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ผลประกอบการของ SPM	2562	2563	2564	2565	2566/2
รายได้รวม	649.23	449.04	620.38/1	644.15/1	806.94/1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(805.53)	(667.24)	(609.65)	(742.36)	(804.82)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.24)	(4.48)	(6.00)	(6.40)	(5.07)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(157.54)**	**(222.69)**	**4.72**	**(104.62)**	**(2.95)**
กำไร (ขาดทุน) สะสม	**(403.06)**	**(625.75)**	**(621.03)**	**(725.65)**	**(728.60)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.47	37.44	58.58	115.31	32.24

หมายเหตุ:

/1 รายได้รวมสำหรับปี 2564 2565 และ 2566 ตามตารางข้างต้น ได้รวมรายได้จากการงดเว้นค่าเช่าจำนวน 299.13 78.63 และ 72.40 ล้านบาท ตามลำดับ

/2 ผลประกอบการ ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารโดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

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

1) ความสามารถในการชำระค่าเช่าขึ้นอยู่กับผลประกอบการของ SPM เท่านั้น เนื่องจากไม่มีเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่จากสัญญาเช่าโครงการ SPM2 เดิม ที่หมดอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565

2) ประเด็นในเรื่องความไม่ชัดเจนของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ SPM2 ได้หมดสัญญาลง และยังไม่มีข้อตกลงการเช่าทรัพย์สินใหม่พร้อมเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร จึงทำให้ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเพื่อนำมาบังคับให้ SPM ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.61 ล้านบาทได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมาย

กับ SPM ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีความจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่า กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น จากเหตุผลข้างต้นจึงมีความจำเป็นที่ SPM เสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มผ่อนชำระถัดจากเดือนที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามการเข้าทำรายการในวาระที่ 3

วาระที่ 5: พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสม โดยพิจารณาค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

1) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของ SPM ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) <u>เปรียบเทียบกับ</u> 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) ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value)	5.9% - 7.8%	3.7% - 9.7%
(2)	อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA – ค่าเช่าคงที่)	80.0%	80.0% - 90.0%

ดังนั้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของ SPM ที่ช่วงร้อยละ 5.9 – 7.8 อยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ในช่วงร้อยละ 3.7 – 9.7 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าผันแปรคูณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของ SPM ที่ร้อยละ 80 มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 5: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วาระที่ 3 นั้น มีความจำเป็นที่ SPM ทำการเสนอการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี และสำหรับวาระที่ 5: พิจารณาเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) มีความเหมาะสม <u>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จึงควรพิจารณาอนุมัติวาระที่ 5</u>

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือ

เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้วิจารณญาณและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเลือกผู้เช่าเดิม ให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) และข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2) ช่วงระยะเวลา 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ขอแสดงความนับถือ

(นายยรรยง ตันติวิรมานนท์)

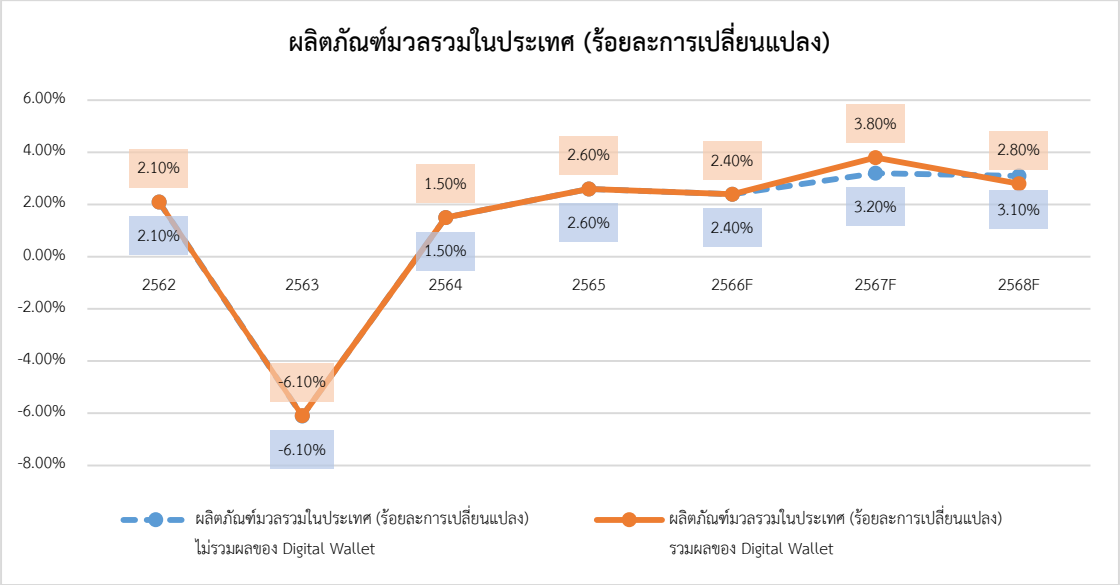
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

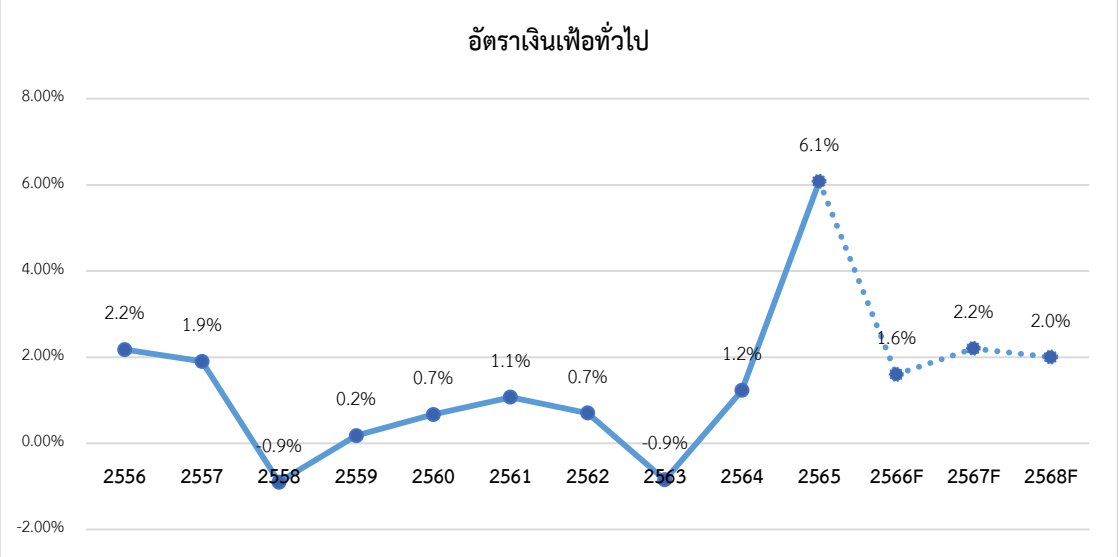


ที่มา: รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (13 ธันวาคม 2566)

เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.4 3.2 และ 3.1 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ ในปี 2566 เศรษฐกิจฟื้นตัวโดยได้รับแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดีตามการใช้จ่ายในหมวดบริการ รวมทั้งแรงสนับสนุนจากการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับดีขึ้น ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดจากนักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวช้า ด้านภาคการส่งออกสินค้าในปี 2566 ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ส่วนหนึ่งจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ในระยะข้างหน้าเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวสมดุลมากขึ้น ภายใต้บริบทที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องและภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ แต่มีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกเท่าที่คาด ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างและความสามารถในการแข่งขันของภาคส่งออกไทยที่ลดลง นอกจากนี้ยังต้องติดตามนโยบายของภาครัฐที่ยังมีความไม่ชัดเจนโดยเฉพาะโครงการกระเป๋าเงินดิจิทัล ซึ่งหากรวมผลของโครงการดังกล่าวคาดว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2567 และ 2568 จะอยู่ที่ร้อยละ 3.8 และ 2.8 ตามลำดับ

ที่มา: รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (13 ธันวาคม 2566)

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) (8 ธันวาคม 2566)

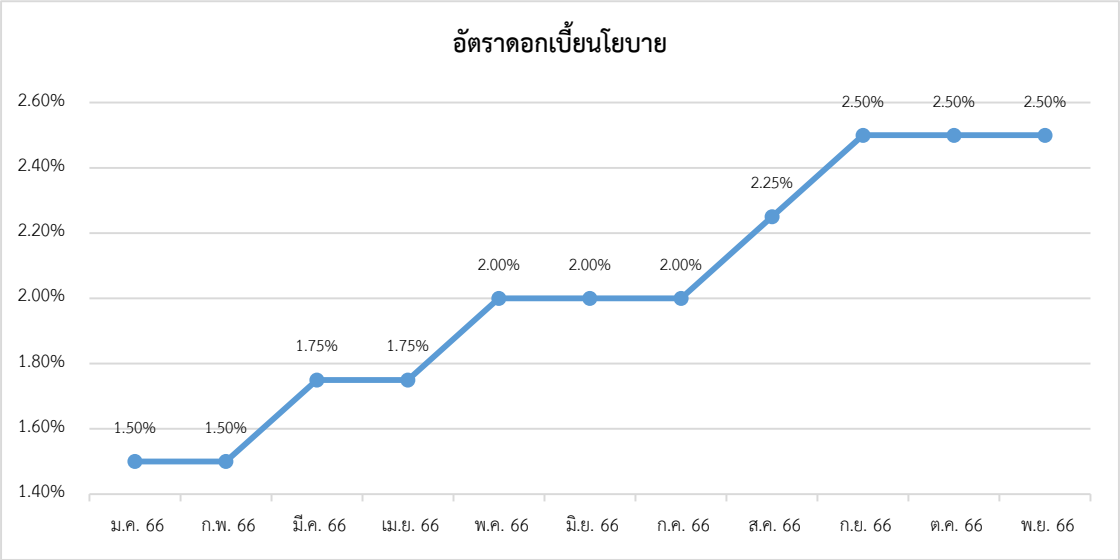
จากรายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.3 2.0 และ 1.9 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยหากรวมผลของโครงการกระเป๋าเงินดิจิทัล (Digital Wallet) คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 จะอยู่ที่ร้อยละ 2.2 และ 2.0 ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2566 ปรับลดลงจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้าและปัจจัยชั่วคราว โดยเฉพาะมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพด้านพลังงานและราคาอาหารสดที่ต่ำกว่าคาด ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.3 1.2 และ 1.3 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นจากปรากฏการณ์เอลนีโญ รวมถึงความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น

นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในปี 2567 เท่ากับร้อยละ 1.6 ปี 2568 ถึง 2569 เท่ากับร้อยละ 1.9 และตั้งแต่ 2570 ถึง 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ต่อปี

ที่มา: รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (13 ธันวาคม 2566) และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา: ตารางอัตราดอกเบี้ยของตลาดการเงิน (2548 – ปัจจุบัน) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (8 ธันวาคม 2566)

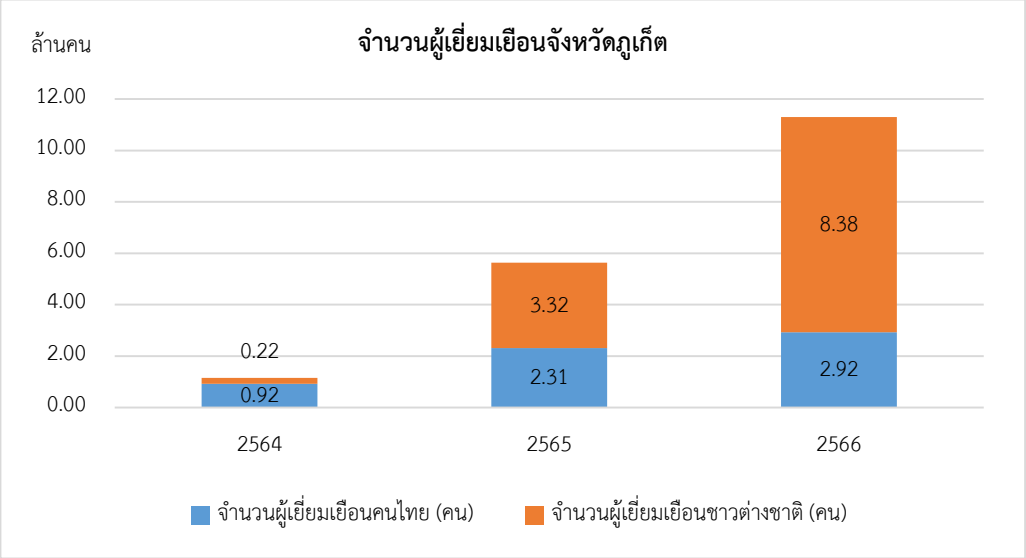
เศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง แม้ภาคการส่งออกและการผลิตที่เกี่ยวข้องชะลอลง อย่างไรก็ดี ในปี 2567 และ 2568 เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวอย่างสมดุลขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในกรอบเป้าหมาย โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2566 ปรับลดลงจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้าและคาดว่าจะปรับสูงขึ้นในปี 2567 และ 2568

ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงินประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับปัจจุบันเหมาะสมกับบริบทที่เศรษฐกิจกำลังทยอยฟื้นตัวกลับสู่ระดับศักยภาพ ซึ่งเอื้อให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน เสริมสร้างเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว และป้องกันการสะสมความไม่สมดุลทางการเงิน อีกทั้งช่วยรักษาขีดความสามารถของนโยบายการเงินในการรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้า จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.5 อย่างไรก็ดีแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อในระยะข้างหน้ายังมีความไม่แน่นอนสูง

ที่มา: รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (13 ธันวาคม 2566)

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต



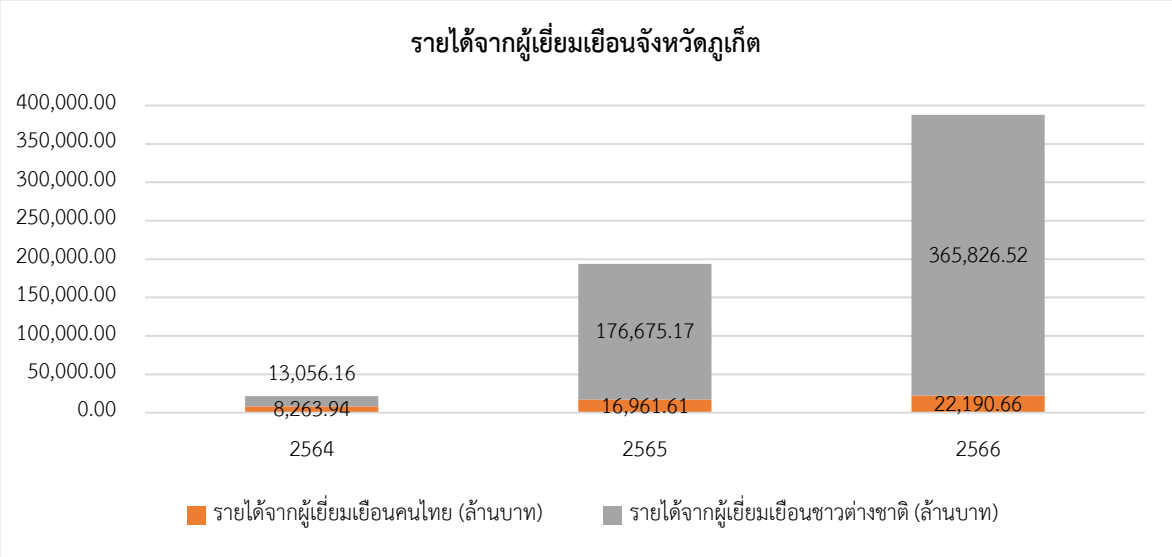
ที่มา : ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยว เรื่อง สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ปี 2565 - 2566 โดยกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (29 มกราคม 2567)

ภาพรวมภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี 2564 – 2566 มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นชัดเจน สะท้อนจากจำนวนผู้เยี่ยมเยือนที่เพิ่มมากยิ่งขึ้น โดยในปี 2566 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้น 5.72 ล้านคนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.77 รวมทั้งสิ้นในปี 2566 มีผู้เดินทางมาเยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ตประมาณ 11.30 ล้านคน ซึ่งแบ่งเป็นผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำนวน 2.92 ล้านคน และผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติจำนวน 8.38 ล้านคน โดยการเพิ่มขึ้นของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นถึงร้อยละ 152.29 จากช่วงปี 2565[2]

การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เยี่ยมเยือนในปี 2565 เป็นผลมาจากฐานการคำนวณที่ต่ำในปี 2564 ประกอบกับการคลี่คลายของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวจีน ภายหลังรัฐบาลจีนประกาศเปิดประเทศจากการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลกปรับตัวดีขึ้น และการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงที่หันมาเที่ยวประเทศไทยแทนการไปท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศยุโรป เนื่องจากมาตรการคว่ำบาตรประเทศรัสเซีย จึงทำให้เที่ยวบินจากประเทศรัสเซียถูกยกเลิก อย่างไรก็ตาม แม้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในภาพรวมจะมีทิศทางการขยายตัวที่ดีแต่ยังถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ฟื้นตัวล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากผลกระทบของการล็อคดาวน์เป็นระยะเวลานาน ประกอบกับปัญหาฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ยืดเยื้อและเริ่มลุกลามไปสู่ภาคการเงินจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่ง

[2] กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (29 มกราคม 2567). สถิตินักท่องเที่ยว. สืบค้นจาก กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา: https://www.mots.go.th/news/category/705

การชะลอตัวทางเศรษฐกิจ กระทบต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวจีนให้ลดลง รวมไปถึงการปรับเงื่อนไขการขอวีซ่าเข้าไทยที่มีความเข้มงวดมากยิ่งขึ้น[3]



ที่มา : ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยว เรื่อง สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ปี 2565 - 2566 โดยกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (29 มกราคม 2567)

ด้านรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตในปี 2566 เท่ากับ 388,017.18 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ถึง 19,380.40 ล้านบาทหรือร้อยละ 100.4 โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 22,199.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,229.05 ล้านบาทหรือร้อยละ 30.8 จากปี 2565 และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ 365,826.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,229.05 ล้านบาทหรือร้อยละ 107.1 ซึ่งถือว่าสภาวะการท่องเที่ยวในภูเก็ตมีแนวโน้มของการฟื้นตัวที่ดีเรื่อยมาตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปี 2566 สะท้อนจากอัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีนัยสำคัญ

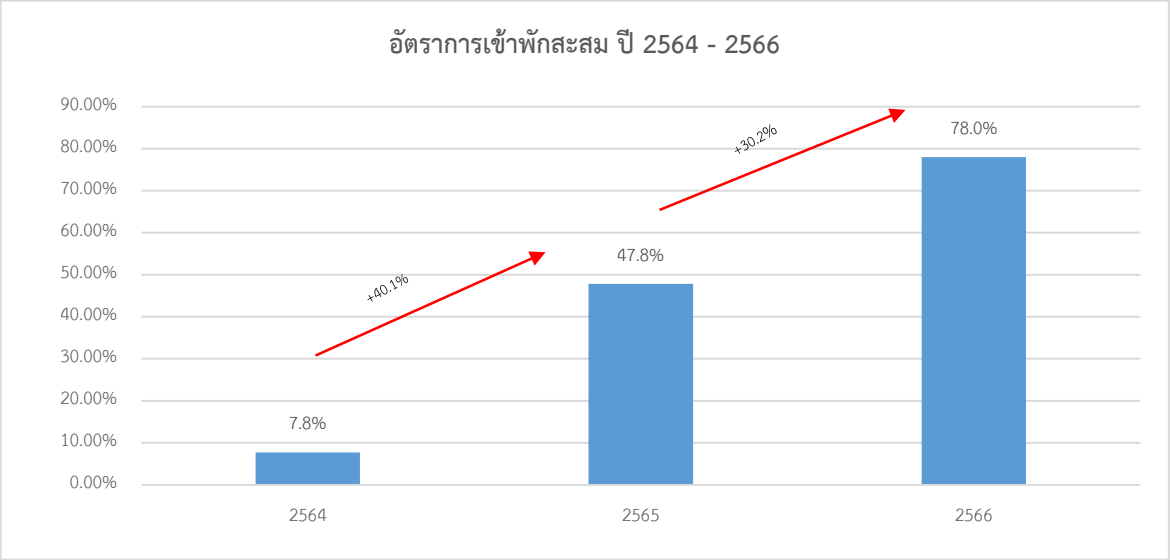
การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่ฟื้นตัวได้เกือบเทียบเท่ากับระดับก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 แม้ว่าด้านการใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวจะลดลงจากปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลง ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความระมัดระวังในการใช้จ่าย จากปัญหาค่าครองชีพและระดับหนี้สินครัวเรือนที่สูง และการใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ลดลงมีสาเหตุประการหนึ่งมาจากนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายค่อนข้างสูง แม้ว่าจะฟื้นตัวล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ประกอบกับกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียได้รับผลกระทบจากการปรับตัวอ่อนค่าของเงินรูเบิล อย่างไรก็ตามแม้ว่าค่าใช้จ่ายต่อหัวจะลดลง แต่ภาพรวมด้านการใช้จ่ายรวมของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ตนั้นถือว่าเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก เนื่องจากมีผู้เยี่ยมเยือนที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตเป็นจำนวนมากยิ่งขึ้นเช่นกัน

กล่าวโดยสรุป แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตในระยะเวลา 1 ปีถัดไปนี้ คาดว่าจะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีความเชื่อมั่นในการเดินทางระหว่างประเทศมากยิ่งขึ้น และจะ

[3] ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์. (11 กันยายน 2566). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจ แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรม. สืบค้นจาก LH Bank: https://www.lhbank.co.th/th/economic-analysis/

ทยอยกลับสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีปัจจัยบวกจากมาตรการฟรีวีซ่า นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่คาดว่าจะได้รับผลดีจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดใหม่ อย่างไรก็ดี ยังคงมีความเสี่ยงจากการขัดแย้งด้านภูมิศาสตร์ระหว่างรัสเซีย - ยูเครน ที่มีความยืดเยื้อและมีสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน รวมไปถึงสัญญาณการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนจากผลกระทบของการล็อคดาวน์ที่ยาวนาน และปัญหาฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นอาจเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติของไทย และทำให้การท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตเติบโตได้ต่ำกว่าที่คาดการณ์เอาไว้ได้[4]

ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมและแนวโน้มในจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยว เรื่อง สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ปี 2565 - 2566 โดยกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (29 มกราคม 2567)

อ้างอิงจากข้อมูลสรุปสถานการณ์พักแรม จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน ที่จัดทำโดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ททท.) พบว่าอัตราการเข้าพักทั้งปี 2566 เท่ากับร้อยละ 78.0 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30.2 จากปี 2565 ที่อยู่ที่ร้อยละ 47.8 โดยการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของอัตราการเข้าพักนี้มีสาเหตุหลักจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามายังจังหวัดภูเก็ตสูงถึง 8.38 ล้านคน

ดังนั้น แนวโน้มของอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต อาจจะเติบโตมากยิ่งขึ้นในอนาคต โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและจำนวนเที่ยวบินที่เดินทางมาที่สนามบินภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มมากยิ่งขึ้น เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการการจำกัดการเดินทางในจีน ทำให้นักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางกลับมาท่องเที่ยวในต่างประเทศมากยิ่งขึ้น อีกทั้งมีแรงสนับสนุนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลางและยุโรป เช่น รัสเซีย ที่เลือกประเทศไทยเป็นจุดมุ่งหมายในการเดินทางมาท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น ซึ่งภูเก็ตเป็นจุดมุ่งหมายแรกที่ชาวต่างชาตินิยมมาท่องเที่ยวมากที่สุด

[4] ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์. (11 กันยายน 2566). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจ แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรม. สืบค้นจาก LH Bank: https://www.lhbank.co.th/th/economic-analysis/

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

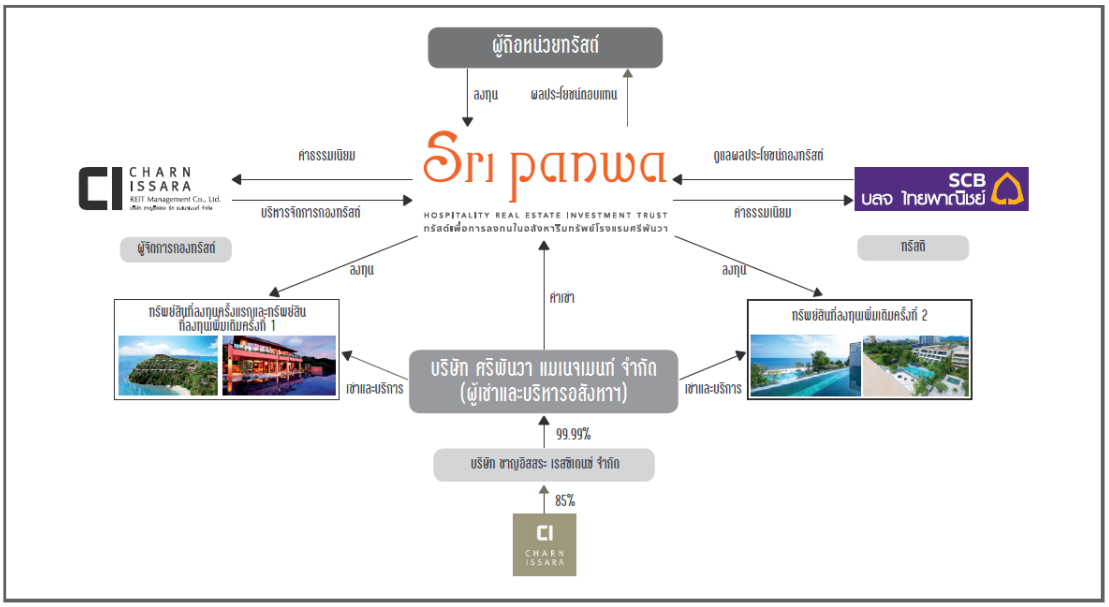
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทรัสต์ SRIPANWA") ได้แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทุนรวม SPWPF") แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 โดยมีทุนชำระ 3,097,722,025.60 บาท SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในภาคบริการของประเทศไทย ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง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

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คือบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("CIRM") และทรัสตีคือบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM") เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดที่สำคัญของกองทรัสต์ เป็นดังนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("CIRM")
ทรัสตี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ 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 โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกันตลอดจนทำการ ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ซึ่งทรัพย์สินที่ SRIPANWA ลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ได้แก่

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2566[1]	มูลค่ากองทรัสต์เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึง	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,241 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2566[/1]	มูลค่ากองทรัสต์เข้าลงทุน
	ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF				
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,145 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	2-2-32	18	419 ล้านบาท	530 ล้านบาท

ที่มา: หนังสือแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: [/1] มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินโดย บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

3. รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

1) ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูหราพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวน รวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรา (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรูหรา (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน

7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

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

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

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ 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 และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา 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 และห้องพักโรงแรม (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 ฝั่งตะวันออก (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

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบปรับอากาศ 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 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูหราพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูหรา จำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะฮาบิตะ (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 และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 18 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 12 ห้องพร้อมสระ ว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ ประมาณ 2,016 ตารางเมตร

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

บ้านพักแบบวิลล่า X29 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรา 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 ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักแบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักแบบวิลล่า 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

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	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

รูปภาพเดอะฮาบิตะ

รูปภาพเพนท์เฮ้าส์

รูปภาพพูลสวีท ฝั่งตะวันตก (Pool Suite West)

รูปภาพบ้านพักตากอากาศ X29

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

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

รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย CIR และ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพ

เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

3) ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

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

โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

1) ที่ดิน

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

2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีท และเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ ระดับหรูหรา จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร

(ข) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหรา 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) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

รูปภาพของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ 21 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีจำนวนหน่วยทรัสต์ 279,064,000 หน่วย มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,097.72 ล้านบาท (มูลค่าหน่วยละ 11.10 บาท) โดยมีรายชื่อผู้ถือหน่วยใหญ่และสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหน่วย ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.6
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.5
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,000,000	5.7
4	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.4
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,860,500	3.5
6	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.3
7	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.2
8	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,401,315	1.2
9	นาย ธนชัย ยงพิพัฒน์วงศ์	3,000,000	1.1
10	บริษัท เออร์โกประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.0
11	ผู้ถือหน่วยรายย่อย	107,177,549	38.4
	รวม	**279,064,000**	**100.0**

ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 21 กันยายน 2566

5. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของ CIRM (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) ประกอบด้วยกรรมการ 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ อิสสระ	ประธานกรรมการ
2	นางวิไล อินทกูล	กรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ
3	นายสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
4	นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
5	นายไทรมั่น ลัญฉน์ดี	กรรมการ
6	นายกลินท์สุรวงศ์ บุนนาค	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 แมเนจเมนท์ 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 ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

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

8. ข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับงวด 9 เดือน ณ วันที่ 30 กันยายน 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 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2563 (31 ธ.ค 63)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2564 (31 ธ.ค. 64)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2565 (31 ธ.ค 65)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	งบไตรมาส 3/2566 (30 ก.ย. 66)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,874.00	88.9	3,785.00	89.1	3,815.00	85.8	3,805.00	85.7
เงินฝากสถาบันการเงิน	66.70	1.5	48.25	1.1	8.98	0.2	169.42	3.8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404.19	9.3	404.19	9.5	613.71	13.8	458.16	10.3
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	1.35	0.0
ลูกหนี้อื่น	0.15	0.0	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี	9.73	0.2	8.44	0.2	7.16	0.2	6.20	0.1
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	0.64	0.0	0.44	0.0	0.04	0.0	0.48	0.0
สินทรัพย์อื่น	0.02	0.0	0.01	0.0	0.01	0.0	0.48	0.0
รวมสินทรัพย์	**4,355.43**	**100.0**	**4,246.33**	**100.0**	**4,444.90**	**100.0**	**4,441.09**	**100.0**
หนี้สิน								
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.50	0.2	3.39	0.1	5.71	0.1	11.00	0.2
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	449.18	10.3	979.65	23.1	970.00	21.8	362.30	8.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	530.00	12.2	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	-	-	567.86	12.8
เจ้าหนี้จากการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	-	-	-	50.01	1.1
รวมหนี้สิน	**988.68**	**22.7**	**983.04**	**23.2**	**975.71**	**22.0**	**991.16**	**22.3**
สินทรัพย์สุทธิ	**3,366.76**	**77.3**	**3,263.28**	**76.8**	**3,469.19**	**78.0**	**3,449.93**	**77.7**
สินทรัพย์สุทธิ								
หน่วยทรัสต์จดทะเบียน								
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท	3,097.72	71.1	3,097.72	73.0	3,097.72	69.7	3,097.72	69.8
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์								
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท	3,097.72	71.1	3,097.72	73.0	3,097.72	69.7	3,097.72	69.8
กำไรสะสม	279.09	6.4	175.61	4.1	381.52	8.6	362.26	8.2
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10.05)	(0.2)	(10.05)	(0.2)	(10.05)	(0.2)	(10.05)	(0.2)
สินทรัพย์สุทธิ	**3,366.76**	**77.3**	**3,263.28**	**76.8**	**3,469.19**	**78.0**	**3,449.93**	**77.7**

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2563 (สิ้นสุดวันที่31 ธ.ค 63)	ร้อยละต่อรายได้รวม	สำหรับปี 2564 (สิ้นสุดวันที่31 ธ.ค 64)	ร้อยละต่อรายได้รวม	สำหรับปี 2565 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 65)	ร้อยละต่อรายได้รวม	งบไตรมาสที่ 3/2566 (1 ม.ค. 66 - 30 ก.ย. 66)	ร้อยละต่อรายได้รวม
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	315.22	99.9	315.67	100.0	316.03	100.0	216.36	98.5
รายได้ดอกเบี้ย	0.20	0.1	0.10	0.0	0.04	0.0	2.02	0.9
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-	1.38	0.6
รวมรายได้	**315.41**	**100.0**	**315.77**	**100.0**	**316.07**	**100.0**	**219.76**	**100.0**
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10.60	3.4	9.34	3.0	11.67	3.7	9.01	4.1
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10.84	3.4	9.93	3.1	11.67	3.7	9.01	4.1
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.02	0.3	1.01	0.3	0.94	0.3	0.73	0.3
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.87	0.3	1.38	0.4	1.03	0.3	1.11	0.5
ดอกเบี้ยจ่าย	36.78	11.7	33.11	10.5	33.44	10.6	41.12	18.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.98	0.9	3.06	1.0	2.78	0.9	9.91	4.5
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	272.41	86.3	78.63	24.9	30.59	13.9
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา	-	-	-	-	-	-	35.73	16.3
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	41.80	19.0
รวมค่าใช้จ่าย	**63.08**	**20.0**	**330.24**	**104.6**	**140.16**	**44.3**	**179.02**	**81.5**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**252.33**	**80.0**	**(14.47)**	**(4.6)**	**175.91**	**55.7**	**40.75**	**18.5**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน								
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(104.08)	(33.0)	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(0.01)	(0.0)	(89.00)	(28.2)	30.00	9.5	(10.00)	(4.6)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**(104.09)**	(33.0)	**(89.00)**	(28.2)	**30.00**	9.5	**(10.00)**	(4.6)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**148.23**	**47.0**	**(103.47)**	**(28.2)**	**205.91**	**65.1**	**30.75**	**14.0**

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

<u>ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,444.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 198.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.7 จากปี 2564 โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,815.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 613.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 209.52 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็น ลูกหนี้จากการเช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 89.04 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 351.04 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาจำนวน 173.63 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,441.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.81 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 หรือร้อยละ 0.1 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 155.55 ล้านบาท และการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 10.00 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 160.44 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 975.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 22.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ลดลงจำนวน 7.34 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 9.65 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 2.31 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 574.70 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 991.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.46 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 1.6 โดยมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี คงเหลือจำนวน 362.30 ล้านบาท ลดลง 607.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.6 จาก 970.00 ล้านบาท เมื่อ ณ สิ้นปี 2565

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,469.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 205.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6936 โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,097.72 ล้านบาท กำไรสะสม 381.52 ล้านบาท สุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ จำนวน 10.05 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สินทรัพย์สุทธิ มีจำนวน 3,449.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.26 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 0.6 โดยสาเหตุมาจากการลดลงของกำไรสะสมจำนวน 19.26 ล้านบาท

<u>ผลการดำเนินงาน</u>

รายได้

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้รวมทั้งสิ้น 316.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 โดยรายได้รวมประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 316.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.9 ของรายได้จากการลงทุน และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.04 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้รวมทั้งสิ้น 219.76 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 216.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.5 ของรายได้รวม และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น จำนวน 2.02 และ 1.38 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 140.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 190.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.6 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 23.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จำนวน 4.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.1 นอกจากนี้ ยังมีรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญ ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 33.11 ล้านบาท และขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 78.63 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 179.02 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการหลัก ได้แก่ ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า จำนวน 41.80 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 41.12 ล้านบาท ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา จำนวน 35.73 ล้านบาท และขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 30.59 ล้านบาท

กำไรสุทธิจากการลงทุน

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 175.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190.38 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 205.91 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 40.75 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 30.75 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปีของ SRIPANWA ปี 2565

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ("SPM") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ดำเนินธุรกิจหลักการประกอบกิจการโรงแรม โดยมี CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 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 (ร้อยละ)
1	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	9,999,998	100.0
2	นาย วรสิทธิ อิสสระ	1	0.0
3	นาย ดิฐวัฒน์ อิสสระ	1	0.0
รวม		**10,000,000**	**100.0**

ที่มา: BOL

3. คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายสงกรานต์ อิสสระ	กรรมการ
2	นายวรสิทธิ อิสสระ	กรรมการ
3	นายดิฐวัฒน์ อิสสระ	กรรมการ
4	นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ

ที่มา: CIRM

4. ข้อมูลทางการเงินของ SPM

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหารไม่ผ่านการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 และงบกำไรขาดทุนภายในสำหรับผู้บริหารไม่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2564 (31 ธ.ค 64)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2565 (31 ธ.ค 65)	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค 66) /1	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	58.58	38.9	115.31	47.9	32.24	18.3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21.41	14.2	52.13	21.7	54.17	30.7
สินค้าคงเหลือ	21.56	14.3	21.85	9.1	19.47	11.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	6.57	3.7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.02	2.7	5.77	2.4	5.97	3.4
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**105.57**	**70.0**	**195.06**	**81.1**	**118.43**	**67.2**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	53.87	30.6
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอตัดบัญชี	4.23	2.8	3.58	1.5	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	3.61	2.4	1.33	0.6	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	27.45	18.2	33.77	14.0	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.13	0.1	0.21	0.1	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.73	6.5	6.58	2.7	3.89	2.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**45.15**	**30.0**	**45.47**	**18.9**	**57.77**	**32.8**
รวมสินทรัพย์	**150.71**	**100.0**	**240.53**	**100.0**	**176.19**	**100.0**
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	538.75	224.0	773.94	321.8	721.67	409.6
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.13	0.1	0.14	0.1	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	117.50	48.9	73.50	30.6	68.50	38.9
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	-	-	-	0.56	0.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9.56	4.0	12.32	5.1	6.85	3.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อสิทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.27	0.2	0.13	0.1	-	-
เจ้าหนี้เช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	0.14	0.1
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	-	7.06	4.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	**5.53**	3.7	6.15	2.6	-	-
รวมหนี้สิน	**671.74**	**445.7**	**866.17**	**360.1**	**804.79**	**456.8**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 10,000,000หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	100.00	66.4	100.00	41.6	100.00	56.8
ทุนที่ชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 10,000,000หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	100.00	66.4	100.00	41.6	100.00	56.8
ขาดทุนสะสม						
ยังไม่ได้จัดสรร-ขาดทุน	(621.03)	(412.1)	(725.65)	(301.7)	(728.60)	(413.5)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนเกินทุน)	**(521.03)**	**(345.7)**	**(625.65)**	**(260.1)**	**(628.60)**	**(356.8)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**150.71**	**100.0**	**240.53**	**100.0**	**176.19**	**100.0**

หมายเหตุ : /1งบการเงินภายในสำหรับผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้รับข้อมูลจาก CIRM

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2563 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 63)	ร้อยละต่อรายได้รวม	สำหรับปี 2564 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 64)	ร้อยละต่อรายได้รวม	สำหรับปี 2565 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 65)	ร้อยละต่อรายได้รวม	สำหรับปี 2566 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค 66)	ร้อยละต่อรายได้รวม
รายได้								
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	411.73	91.7	295.22	47.6	540.21	83.9	698.60	86.6
รายได้ค่าบริหารงาน	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	107.20	13.3
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและธรรมเนียมอื่น	-	-	-	-	-	-	0.93	0.1
ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	-	-	-	0.21	0.0
กำไรจากการได้รับงดเว้นค่าเช่า	-	-	299.13	48.2	78.63	12.2	-	-
รวมรายได้	**449.04**	**100.0**	**620.38**	**100.0**	**644.15**	**100.0**	**806.94**	**100.0**
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	569.00	126.7	518.68	83.6	617.98	95.9	611.91	75.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19.50	4.3	15.30	2.5	19.19	3.0	168.43	20.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	78.74	17.5	75.67	12.2	105.20	16.3	24.48	3.0
รวมค่าใช้จ่าย	**667.24**	**148.6**	**609.65**	**98.3**	**742.36**	**115.2**	**804.82**	**99.7**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(218.21)	(48.6)	10.72	1.7	(98.22)	(15.2)	2.12	0.3
ต้นทุนทางการเงิน	4.48	1.0	6.00	1.0	6.40	1.0	5.07	0.6
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(222.69)**	**(49.6)**	**4.72**	**0.8**	**(104.62)**	**(16.2)**	**(2.95)**	**(0.4)**

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

<u>ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SPM มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 176.19 ล้านบาท ลดลง 64.33 ล้านบาทหรือร้อยละ 26.8 จากปี 2565 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง 83.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.0 จากปีก่อนหน้า และรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น 2.05 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.9 จากปีก่อนหน้า อีกทั้งมีรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันที่เพิ่มขึ้นมาจำนวน 6.57 ล้านบาทในงบปี 2566 โดยสินทรัพย์หลักของ SPM ได้แก่ รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มูลค่า 32.24 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.3 ของสินทรัพย์รวม และรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่มีมูลค่า 52.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.7 ของสินทรัพย์รวมในงบปีบัญชี 2566

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SPM มีหนี้สินรวมมูลค่า 804.79 ล้านบาท ลดลง 61.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.1 จากปี 2565 มีสาเหตุหลักของการลดลงจากรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เปลี่ยนแปลงลดลง 52.27 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.8 จากปีบัญชี 2565 โดย SPM มีหนี้สินหลักคือรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่มีมูลค่ารวมเท่ากับ 721.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 409.6 ต่อสินทรัพย์รวมในงบปีบัญชี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SPM มีส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย หุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าเท่า 100.00 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 728.60 ล้านบาท เป็นการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 2.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 ส่งผลให้รายการส่วนของผู้ถือหุ้นของ SPM ในปี 2566 เป็นการขาดทุนเกินทุนรวมมูลค่า 628.60 ล้านบาท

<u>งบแสดงผลการดำเนินงาน</u>

รายได้

รายได้ของ SPM สำหรับงบปีบัญชี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 806.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 162.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 จากงบปีบัญชี 2565 โดยรายได้หลักของ SPM มาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่มีจำนวน 158.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.6 ของรายได้รวมในปี 2566

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ SPM สำหรับงบปีบัญชี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 804.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากงบปีบัญชี 2565 โดยค่าใช้จ่ายหลักของ SPM ได้แก่ รายการต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมที่จำนวน 611.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.8 ของรายได้รวมในปี 2566

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

SPM มีขาดทุนสุทธิในปี 2566 จำนวน 2.95 ล้านบาท แม้ว่ารายได้และค่าใช้จ่ายมีการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตามรายได้มีอัตราการเพิ่มที่สูงมากกว่าอย่างมีนัยสำคัญ เป็นเหตุให้ SPM เกิดขาดทุนสุทธิน้อยลงจากในรอบปี 2565 ซึ่งขาดทุนลดลงจำนวน 101.67 ล้านบาท

เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของโครงการ SPM2

โครงการ SPM2 (Habita และ Villa X29) หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการทางการเงิน (ปีที่ 1)	พ.ค. 67 – เม.ย. 68	พ.ค. 68 – เม.ย. 69	พ.ค. 69 – เม.ย. 70
อัตราการเช่า (%)	74.00%	75.00%	76.00%
อัตราค่าห้องพัก (บาท)	13,929.43	14,770.30	15,654.65
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	31.00	31.00	31.00
จำนวนห้องพักให้บริการ (ห้อง)	11,315	11,315	11,315
จำนวนห้องพักที่เช่า (ห้อง)	8,373	8,486	8,599
รายได้			
รายได้ค่าห้องพัก	116.63	125.34	134.62
รายได้แค่อาหารและเครื่องดื่ม	16.43	17.65	18.96
รายได้การดำเนินงานอื่น	3.81	4.10	4.40
รายได้อื่น	0.12	0.13	0.14
รายได้รวม	**136.99**	**147.22**	**158.12**
ต้นทุน			
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(4.23)	(4.55)	(4.88)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(2.00)	(2.15)	(2.31)
ต้นทุนค่าบริหารจัดการอื่น	(2.00)	(2.15)	(2.31)
ต้นทุนอื่น	-	-	-
ต้นทุนรวม	**(6.24)**	**(6.70)**	**(7.20)**
กำไรขั้นต้น	**130.75**	**140.52**	**150.92**
ค่าใช้จ่ายรวม	**(60.40)**	**(62.58)**	**(64.74)**
EBITDA	**70.36**	**77.94**	**86.18**
กรณีต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2 ตามข้อเสนอของ SPM			
ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM2			
ค่าเช่าคงที่	70.00	75.00	80.00
ค่าเช่าผันแปร	0.28	2.35	4.94
ค่าเช่ารวม	**70.28**	**77.35**	**84.94**

เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน และการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในวันที่ 12 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.

1. **การลงทะเบียน**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13:00 น. ของวันที่ 12 มีนาคม 2567

คำเตือน: ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบฟอร์มการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (กรณีที่มีการมอบฉันทะ)

2. **การเข้าประชุมด้วยตนเอง**

<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยทรัสต์

<u>กรณีนิติบุคคล</u>

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

3. **การมอบฉันทะ**

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

2. เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทฯ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน
3. หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท
4. แบบฟอร์มการมอบฉันทะมี 2 แบบ แบบ ก และแบบ ข โดยแบบ ข จะใช้สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

<u>เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ</u>

<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

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

<u>กรณีนิติบุคคล</u>

1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบพิมพ์ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
2) <u>กรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u> ให้แนบ
    ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
    ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
3) <u>กรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ</u> ให้แนบ
    ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
    ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

4) เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
5) ผู้รับมอบฉันทะโปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ หนังสือเดินทางของ ผู้รับมอบฉันทะต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

<u>กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (สำหรับกรณีใช้แบบมอบอำนาจ ข.)</u>

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 หน่วย
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

☐ หรือทรัสตี
or the Trustee, namely

(3.1) นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม อายุ 48 ปี อยู่บ้านเลขที่ 55/25 ซอยลาดพร้าว 29
Ms. Tipaphan Puttarawigorm age 48 years, reside at 55/25 Soi Lad Prao 29

ถนน ลาดพร้าว ตำบล/แขวง จันทรเกษม 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) นายเกรี อิชยพฤกษ์ อายุ 44 ปี อยู่บ้านเลขที่ 44/153 ซอยนวมินทร์ 149
Mr. Paeree Ichayapreug age 44 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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/ 2567 ในวันที่ 12 มีนาคม 2567 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 1/2024 on 12 March 2024 from 14.00 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at 21st Floor, Charn Issara Meeting Room, Charn Issara Tower II, New Phetchaburi 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 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566**

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

2) **วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)**

Agenda No.2 Re: Consider acknowledge the REIT's course of action after the lease agreement of the newly invested property No. 1 (SPM 2) Dated version 1 August 2019 Termination and recruitment of tenants of additional invested properties No. 1 (SPM 2)

3) **วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว**

Agenda No.3 Re: Consider the original tenant's proposal regarding the payment of utilization compensation on the property of the division trust (Project Property SPM 2) during the date 1 August 2565 up to date 31 August 2023. This is the period after the lease agreement of the additional invested property No. 1 (SPM 2) dated version 1 August 2019 has ended.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

4) **วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก**

Agenda No.4 Re: Consider assigning the REIT Manager the authority to negotiate and agree on the original tenant's proposal to pay the installment compensation for the use of the REIT's assets (SPM 2 Project Assets) between 1 August 2022 and 31 August 2023, which is the period after the termination of the Lease Agreement for Additional Investment Assets No. 1 (SPM 2) dated 1 August 2019, as well as to take any other relevant actions to achieve such objectives. Without seeking approval from the unitholders' meeting again.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

5) **วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม**

Agenda No.5 Re: Consider entering into a new Lease Agreement for Additional Investment Assets No.1 (SPM 2) with Sri Panwa Management Co., Ltd., which is the original tenant.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

6) <u>วาระที่ 6</u> **เรื่อง พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก**

<u>Agenda No.6</u> Re: Consider assigning the REIT Manager the authority to negotiate and enter into the terms and conditions for the lease of the additional invested property No. 1 (SPM 2 Project Property) of the new lease agreement as well as to take any other relevant actions to achieve such objectives. Without seeking approval from the unitholders' meeting again.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

7) <u>วาระที่ 7</u> **เรื่อง พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ**

<u>Agenda No.7</u> Re: Consider acknowledging the entry into a contract for the use of the property (Use of Properties Agreement) between the REIT and the existing tenant on a temporary basis. While the recruitment of new tenants has not yet been completed.

8) <u>วาระที่ 8</u> **เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

<u>Agenda No.8</u> Re: Consider other matters (if any).

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสตีให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสตีเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสตี 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 deem 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 เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ 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. กรุณาติดอากรแสตมป์ 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

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ .....
as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (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

☐ หรือทรัสตี
or the Trustee, namely

(2.1) นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม อายุ 48 ปี อยู่บ้านเลขที่ 55/25 ซอยลาดพร้าว 29
Ms. Tipaphan Puttarawigorm age 48 years, reside at 55/25 Soi Lad Prao 29

ถนน ลาดพร้าว ตำบล/แขวง จันทรเกษม 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) นายเกรี อิชยพฤกษ์ อายุ 44 ปี อยู่บ้านเลขที่ 44/153 ซอยนวมินทร์ 149
Mr. Paeree Ichayapreug age 44 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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/ 2567 ในวันที่ 12 มีนาคม 2567 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 1/2024 on 12 March 2024 from 14.00 hrs. onwards (registration starts at 13.00 hrs.) at 21st Floor, Charn Issara Meeting Room, Charn Issara Tower II, New Phetchaburi 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 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566**

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

2) **วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)**

Agenda No.2 Re: Consider acknowledge the REIT's course of action after the lease agreement of the newly invested property No. 1 (SPM 2) Dated version 1 August 2019 Termination and recruitment of tenants of additional invested properties No. 1 (SPM 2)

3) **วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว**

Agenda No.3 Re: Consider the original tenant's proposal regarding the payment of utilization compensation on the property of the division trust (Project Property SPM 2) during the date 1 August 2565 up to date 31 August 2023. This is the period after the lease agreement of the additional invested property No. 1 (SPM 2) dated version 1 August 2019 has ended.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

4) **วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก**

Agenda No.4 Re: Consider assigning the REIT Manager the authority to negotiate and agree on the original tenant's proposal to pay the installment compensation for the use of the REIT's assets (SPM 2 Project Assets) between 1 August 2022 and 31 August 2023, which is the period after the termination of the Lease Agreement for Additional Investment Assets No. 1 (SPM 2) dated 1 August 2019, as well as to take any other relevant actions to achieve such objectives. Without seeking approval from the unitholders' meeting again.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

5) **วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม**

Agenda No.5 Re: Consider entering into a new Lease Agreement for Additional Investment Assets No.1 (SPM 2) with Sri Panwa Management Co., Ltd., which is the original tenant.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

6) **วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก**

Agenda No.6 Re: Consider assigning the REIT Manager the authority to negotiate and enter into the terms and conditions for the lease of the additional invested property No. 1 (SPM 2 Project Property) of the new lease agreement as well as to take any other relevant actions to achieve such objectives. Without seeking approval from the unitholders' meeting again.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

7) **วาระที่ 7 เรื่อง พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ**

Agenda No.7 Re: Consider acknowledging the entry into a contract for the use of the property (Use of Properties Agreement) between the REIT and the existing tenant on a temporary basis. While the recruitment of new tenants has not yet been completed.

8) **วาระที่ 8 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

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

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสตีให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสตีเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสตี 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 deem 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

(.....)

<u>หมายเหตุ</u>

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. กรุณาติดอากรแสตมป์ 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

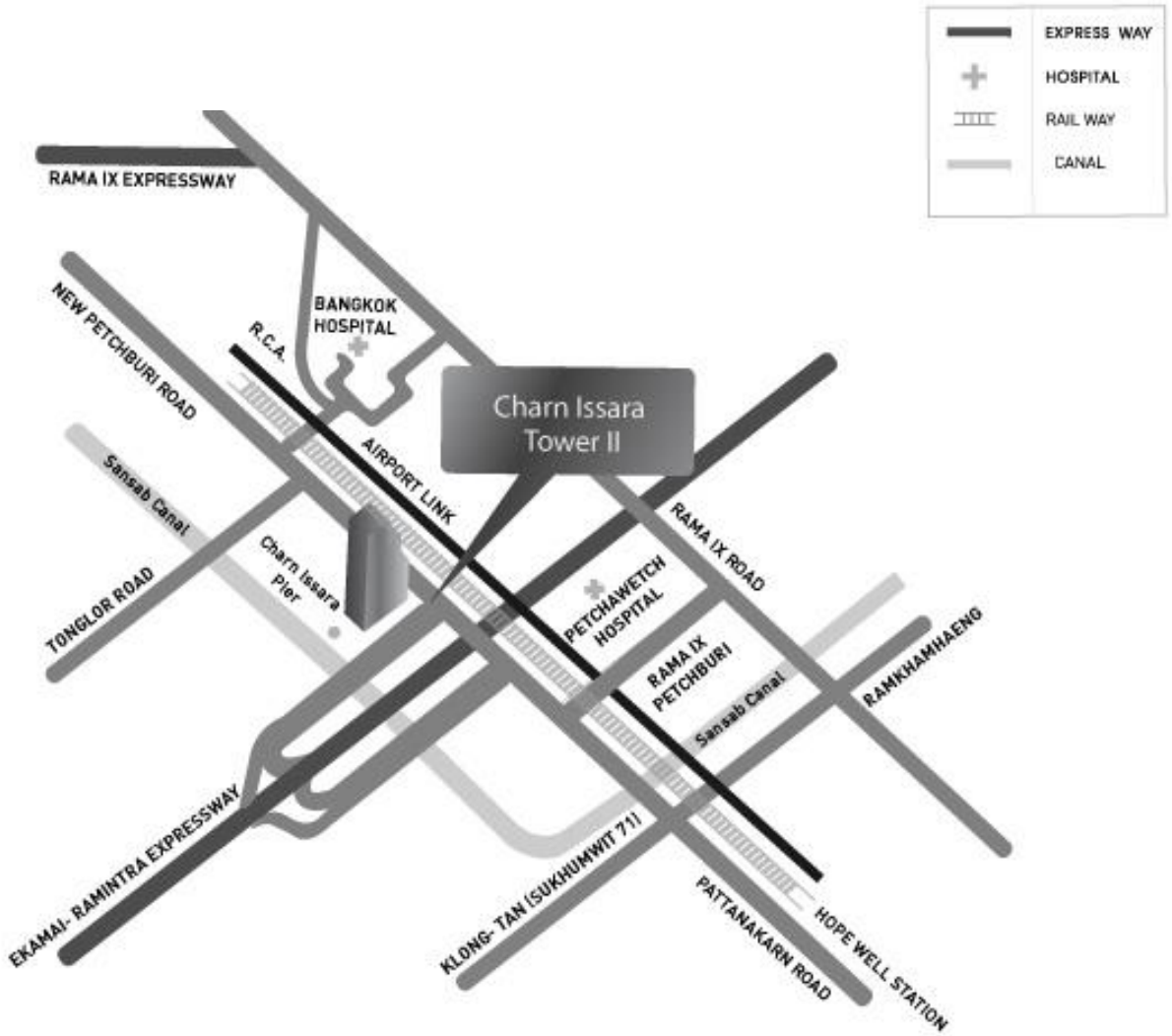
Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

สถานที่ประชุม : ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

2922/264 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพฯ 10310

โทร. 02-308-2022



CHARN ISSARA
REIT Management Co., Ltd.
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

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

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