

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567
วันอังคารที่ 12 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น. – 16.30 น.
ณ ห้องประชุมชั้น 21 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

การแนะนำก่อนประชุม

คุณนรากร บุญบำรุง พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ครั้งที่ 1/2567 กล่าวแนะนำตัวและกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจาก บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ตัวแทนจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ SRIPANWA (“ทรัสต์”) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และผู้จัดการประชุมที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

คุณสงกรานต์ อิศสระ	กรรมการ
คุณวิไล อินทกุล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
คุณธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
คุณกมลสินธุ์รุ่งรงค์ บุนนาค	กรรมการอิสระ
คุณไทม์มัน ลัญฉน์ดี	กรรมการอิสระ
คุณวรสิทธิ์ อิศสระ	กรรมการและประธานกรรมการ

2. ทรัสต์

คุณทิพาพรรณ ภัทรวិกรม	Executive Director
-----------------------	--------------------

3. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์
คุณสุนาวา วรชุน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
คุณฉัฐติธรรม หลอมทอง	ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
คุณสุพิชชา พิวัฒน์นอก	ฝ่ายเลขานุการและผู้ช่วยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

4. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด
คุณกรรณกาญจน์ นพวรรณ

5. ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด
คุณลินดา ไอสถาวรนนท์

6. ผู้จัดการการประมูล

บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
คุณณลินรัตน์ เจริญสุขพงษ์

นอกจากนี้ พิธีกรได้แนะนำ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการนับคะแนนเสียงและองค์ประชุมของผู้ถือหุ้นบริษัทในการประชุมวันนี้

แจ้งองค์ประชุมขณะเปิดประชุม

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 27 ราย ผู้ถือหุ้นบริษัทรวมจำนวน 7,244,734 หน่วย มีผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมโดยการมอบฉันทะจำนวน 51 ราย ผู้ถือหุ้นบริษัทรวมจำนวน 171,894,933 หน่วย รวมผู้ถือหุ้นบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้นจำนวน 78 ราย ผู้ถือหุ้นบริษัทรวมจำนวนทั้งสิ้น 179,139,667 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.19 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แจ้งขั้นตอนวิธีการดำเนินการประชุม

1. ขั้นตอนการประชุม

ในการประชุมจะมีการดำเนินการประชุมเรียงตามวาระที่ได้แจ้งไว้ตามหนังสือเชิญประชุม (ไม่มีการสลับวาระ) โดยประธานฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานฯ จะชี้แจงต่อที่ประชุมในรายละเอียดของแต่ละวาระ

2. สิทธิในการแสดงความคิดเห็น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทท่านใดมีข้อซักถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในวาระนั้นๆ สามารถยกมือเพื่อสอบถามได้ก่อนการลงคะแนนช่วงท้ายของแต่ละวาระ โดยแจ้งชื่อ-นามสกุล จากนั้นให้ผู้ถือหุ้นบริษัทเสนอข้อคิดเห็นหรือข้อซักถาม เพื่อให้ที่ประชุมรับทราบและตอบข้อซักถามดังกล่าว ส่วนคำถามที่ไม่เกี่ยวกับวาระนั้นๆ ขอให้ท่านนำไปสอบถามในวาระอื่น ๆ

3. วิธีการลงคะแนน

3.1 บริษัทฯ ได้ใช้ระบบ Barcode ซึ่งช่วยในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง

3.2 การออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและที่ได้รับมอบฉันทะ โดยให้นับ 1 หน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 ราย มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง เมื่อสิ้นสุดการรายงานในแต่ละวาระ ประธานฯ จะแจ้งให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนน (โดยใช้ปากกา) หากมีท่านใด ลงคะแนน “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ให้ยกมือขึ้น จากนั้นเจ้าหน้าที่จะเข้าไปเก็บบัตรลงคะแนนในส่วนที่ “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” เพื่อรวบรวมคะแนนแจ้งต่อที่ประชุม ทั้งนี้ ในการรวบรวมผลคะแนน บริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” (ถ้ามี) หักจากคะแนนเสียงทั้งหมด ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ “เห็นด้วย” ส่วนบัตรลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” จะเก็บพร้อมกันทั้งหมดภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม

3.3 บัตรลงคะแนนเสียงใดที่ไม่สามารถแสดงถึงความประสงค์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะได้อย่างชัดเจนว่าจะลงคะแนนเสียงไปในทางใด จะถือว่าเป็นบัตรเสีย เช่น การทำเครื่องหมายทั้งในช่อง “เห็นด้วย” และ “ไม่เห็นด้วย” และ/หรือ “งดออกเสียง” หรือทำเครื่องหมายไม่ชัดเจน หรือขีดฆ่าเครื่องหมายใด ๆ โดยไม่ลงลายมือชื่อกำกับบริเวณที่ขีดฆ่า หรือการไม่ทำเครื่องหมายใดๆ ในบัตรเลย เป็นต้น

3.4 รายละเอียดของผลการนับคะแนนในแต่ละวาระ จะประกาศผลคะแนนหลังจากจบวาระนั้นๆ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

3.5 การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นตัวแทนในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ

สำหรับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 7 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

และเพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและการนับคะแนนเป็นไปอย่างถูกต้องโปร่งใส บริษัทฯ จึงได้เชิญตัวแทนจาก บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพีริเมียร์ จำกัด คุณภาสสินี สิทธิวรพงศ์ เป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและวาระการประชุมครั้งนี้ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 แล้ว

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 8 วาระ ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)
- วาระที่ 3 พิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว
- วาระที่ 4 พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก
- วาระที่ 5 พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม
- วาระที่ 6 พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก
- วาระที่ 7 พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการนำเสนอวาระดังนี้

สำหรับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 7 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 3 แล้ว วาระที่ 4 จะไม่นำมาพิจารณาอีก

วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 5 แล้ว วาระที่ 6 และวาระที่ 7 จะไม่นำมาพิจารณาอีก

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เรียนเชิญ **คุณสงกรานต์ อิศสระ** กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานฯ ที่ประชุม กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในช่วงปี 2562 ถึงปี 2565 ที่เป็นวิกฤติทางการบริหารของกองทรัสต์เป็นอย่างมาก เมืองไทยเป็นเมืองท่องเที่ยว เมื่อเกิดวิกฤติโรค COVID-19 การท่องเที่ยวก็หยุดชะงัก มีการสั่งห้ามการเดินทาง สายการบินต้องหยุดกิจการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยวและร้านค้าต่าง ๆ เป็นวงกว้าง โดยประเทศไทยออกประกาศในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 ว่าโรค COVID-19 เป็นโรคติดต่อร้ายแรง จึงมีการสั่งปิดประเทศ และในส่วนของจังหวัดภูเก็ตเองก็มีการสั่งปิดเกาะเพื่อพยายามยับยั้งการระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้ผลประกอบการของกองทรัสต์ย่ำแย่ ซึ่งเป็นผลกระทบอย่างต่อเนื่องทั้งก่อนและหลังมีการสั่งปิดประเทศและเกาะภูเก็ต บริษัท ศรีพัณนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ (“ผู้เช่าเดิม”) เองจึงได้รับผลกระทบอย่างหนักจนยอดขายได้หายวับ แต่ผู้เช่าเดิมยังคงรักษาสภาพของโรงแรมเพื่อเตรียมพร้อมในการเปิดโรงแรมเมื่อสถานการณ์ดีขึ้น กองทรัสต์ได้มีการอนุมัติให้ความช่วยเหลือผู้เช่าเดิมโดยการงดเว้นค่าเช่าให้บางส่วนตามเงื่อนไขในสัญญาที่สามารถทำได้ ซึ่งก็เป็นไปตามเกณฑ์การกำกับดูแลของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ เช่น การพิจารณา Occupancy rate ของโรงแรมเทียบกับผู้ประกอบการโรงแรมรายอื่น เป็นต้น กล่าวคือ ค่าเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 จำนวน 910 ล้านบาท กองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าเดิมโดยการงดเว้นค่าเช่าจำนวน 404 ล้านบาท คงเหลือยอดค่าเช่าที่ผู้เช่าเดิมต้องจ่ายจำนวน 507 ล้านบาท และแม้ผู้เช่าเดิมจะมีภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ระหว่างนี้เป็นยอดเงินจำนวน 208 ล้านบาท แต่หากเลือกที่จะปิดโรงแรมไปเลยก็อาจทำให้มีผลกระทบต่องานระบบต่าง ๆ ที่จะเสียหาย และเมื่อต้องเปิดให้บริการก็ต้องใช้เวลาซ่อมอีกหลายเดือนและใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งหลายโรงแรมประสบเหตุการณ์นี้ ผู้เช่าเดิมของกองทรัสต์จึงเลือกวิธีไม่ปิดโรงแรมและรับผิดชอบดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีเพื่อลดค่าใช้จ่ายเพื่อประคองและรักษาพนักงานที่เป็นหัวใจสำคัญของงานบริการ

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับโครงสร้างหนี้และภาระหนี้เงินกู้ กล่าวคือ จากเงินกู้เดิมจำนวน 980 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR (BAY) ร้อยละ 7.28 ระหว่างนั้นมีการชำระหนี้คืนเป็นจำนวนประมาณ 105.3 ล้านบาท ทำให้มียอดเงินกู้เหลือปัจจุบันรวมจำนวน 874.7 ล้านบาท ต่อมามีการปรับโครงสร้างหนี้โดยการออกหุ้นกู้เป็นจำนวนเงิน 574.7 ล้านบาทด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 6.5 และได้มีการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์อีกจำนวน 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.5 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.55 ทำให้อัตราส่วนทางการเงินดีขึ้นโดยสังเกตได้จากอัตราส่วน D/E จากเดิมในปี 2564 ที่ 0.3 MLR - 0.5 ปัจจุบันลงมาเหลือเท่ากับ 0.25 ในปี 2566 NAV จากเดิมปี 2564 อยู่ที่ 11.69 เพิ่มเป็น 12.52 ในปี 2566 หนี้ลดลง เป็นหนี้ที่มีเงื่อนไขที่ดีขึ้นประกอบกับ

นักท่องเที่ยวเริ่มกลับมา หลังจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.6 ในเดือนตุลาคม ปี 2566 และเดือนมีนาคม ปี 2567 รวมเงินปันผลจากทั้ง 2 ครั้ง เป็นเงินจำนวน 100 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.2 ขณะเดียวกันก็คาดว่า น่าจะมีผลประกอบการที่ดีขึ้นเรื่อย ๆ รายละเอียดปรากฏตามรูปที่แนบนี้

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาปี 2566

1. ภาระหนี้เงินกู้

เงินกู้เดิม	980.0	ล้านบาท	MLR (BAY) = 7.28%
หัก ชำระคืน	(105.3)	ล้านบาท	
เงินกู้ปัจจุบัน	874.7	ล้านบาท	
1) ออกหุ้นกู้	574.7	ล้านบาท	ดอกเบี้ยคงที่ = 6.50 %
2) ธนาคารพาณิชย์	300.0	ล้านบาท	MLR-0.5 = 6.55 %

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาปี 2566

2. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

สรุปการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนปี 2566

รายการ	ต.ค 2566	มี.ค 2567	รวม
จ่ายเงินปันผล หน่วย(บาท)	0.1792	0.1792	0.3584
จำนวนเงิน(ล้านบาท)	50	50	100
ราคาPar	11.10	11.10	11.10
ผลตอบแทน	1.6%	1.6%	3.2%

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาปี 2566

3. Ratio

หน่วย: ล้าน	Y'2021	Y'2022	Y'2023
เงินลงทุน	3,785	3,815	3,805
สินทรัพย์รวม	4,246	4,445	4,372
เงินกู้	980	970	875
หนี้สินรวม	983	976	878
ส่วนผู้ถือหุ้น:			
ทุน	3,097	3,097	3,097
R/E	165	371	396
NAV	11.69	12.43	12.52
D/E	0.30	0.28	0.25
Funded Debt to EBITDA < 5	3.37	3.37	
DSCR > 1.2	-	-	2.86
Loan to Value < 35%	23%	22%	20%

SPM1 + SPM2 + SPM3 : Rental & Expenses

Unit : MB

	YEAR 2563	YEAR 2564	YEAR 2565	Grand Total
Rental Fee	289	303	318	910
ยกเว้นค่าเช่า(SPM1 & 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

ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2”) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์มีการจัดการประมูลตั้งแต่เดือนมีนาคมถึงเดือนกรกฎาคม ปี 2566 เพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ โดยมีผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูล แต่ผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการประมูลได้ กองทรัสต์จึงได้แจ้งยกเลิกการประมูลไป อีกทั้ง ผู้เช่าเดิมได้แจ้งเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 จึงทำให้ต้องหาผู้เช่าใหม่ โดยในระหว่างนี้กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับผู้เช่าเดิมในระหว่างการสรรหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้กองทรัสต์ยังคงมีรายได้ และในขณะเดียวกันผู้เช่าเดิมและกองทรัสต์ก็ได้มีการเจรจาเกี่ยวกับการปรับเปลี่ยนค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) (“ทรัพย์สินโครงการ SPM 2”) หลายครั้ง กล่าวคือ เดิมผู้เช่าเดิมมีการเสนอขอชำระร้อยละ 30 ของค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม แต่จากการหารือร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ในที่สุดทางผู้เช่าเดิมก็ตกลงที่จะจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในอัตราตามสัญญาเช่าเดิมโดยขอผ่อนชำระที่ 5 ปีและให้เงินชดเชยร้อยละ 7.5 ต่อปี ค่าเช่าของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 คิดเป็นค่าเช่าร้อยละ 30 ของทั้งกองทรัสต์ และการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 9 จากทั้งกองทรัสต์ สุดท้ายนี้ขอให้ทุกท่านร่วมแรงกันผ่านวิกฤติที่เกิดขึ้นนี้ต่อไป

จากนั้น พิธีกรกล่าวแนะนำต่อที่ประชุมว่า **คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการ** จะเป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 8 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566

คุณวิไล อินทกุล ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 21 รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่แนบไปกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในครั้งนี้

คุณวิไล อินทกุล ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ได้มีการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ไว้อย่างถูกต้อง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ดังกล่าว

คุณวิไล อินทกุล ได้เรียนเชิญ **คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์ดีได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 แล้วไม่มีข้อซักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม พิธีกรจึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ตามที่นำเสนอ โดยไม่มีข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

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

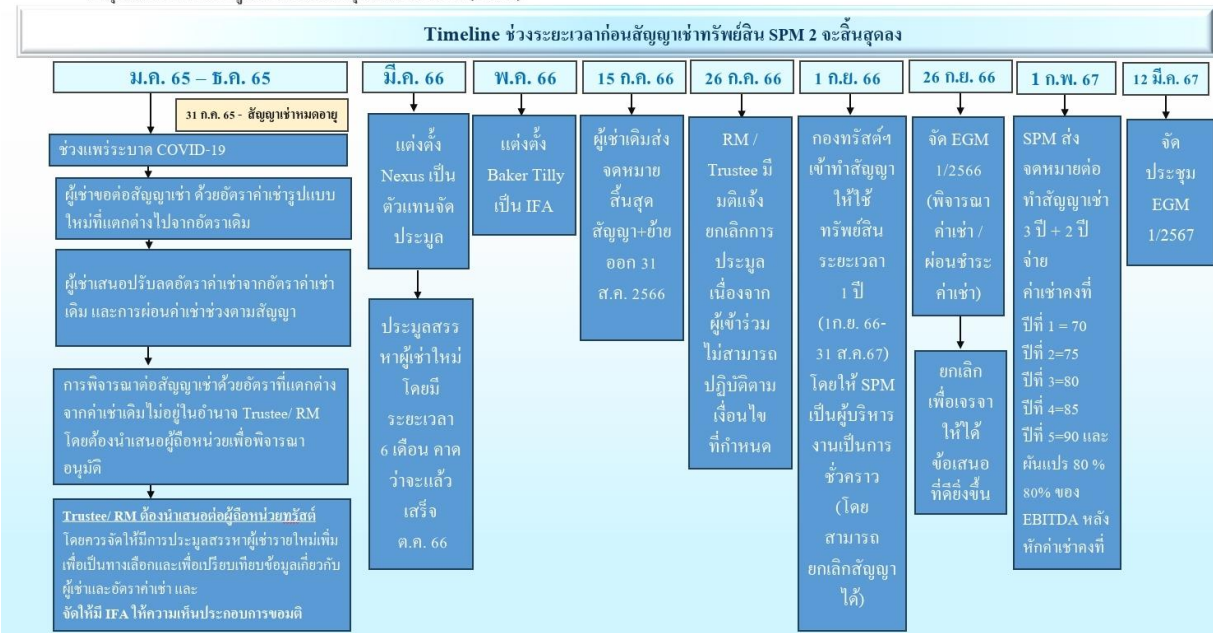
คุณวิไล อินทกุล แจ้งรายละเอียดแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ให้ที่ประชุมรับทราบ โดยเริ่มจากการสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมทั้งหมด 3 แห่ง ดังนี้

1. ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) (“ทรัพย์สินโครงการ SPM 1”) ซึ่งลงทุนในที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็น Freehold เนื้อที่ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตร.วา พร้อมห้องพักแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และ Pool Suit 7 ห้องพัก รวมถึง Facility ครบครัน มูลค่าการลงทุน 2,000 ล้านบาท ปัจจุบันราคาประเมินมูลค่า 2,241 ล้านบาท

2. ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) (หรือทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ซึ่งลงทุนในที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการศรีพินา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็น Freehold เนื้อที่ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตร.วา ประกอบด้วย อาคาร Habita ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suit และ Penthouse 30 ห้องพัก และบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) มูลค่าเข้าลงทุน 1,300 ล้านบาท ปัจจุบันราคาประเมินมูลค่า 1,145 ล้านบาท

3. ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) (“ทรัพย์สินโครงการ SPM 3”) ซึ่งลงทุนในที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการทิวทะเลเวिल्ด์ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งเป็น Freehold เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตร.วา ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Pool Suit 16 ห้องพักรวมถึง Facility ครบครัน มูลค่าเข้าลงทุน 530 ล้านบาท ปัจจุบันราคาประเมินมูลค่า 419 ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามรูปที่แนบ

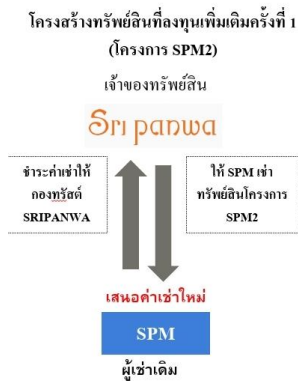
วาระที่ 2: พิจารณารับทราบเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลงและการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2)





คุณวิไล อินทกุล รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ว่า ก่อนที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ในช่วงเดือนมกราคม 2565 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ผู้เช่าเดิมได้ขอต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ด้วยค่าเช่าในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม และได้ขอผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 อย่างไรก็ตาม การพิจารณาต่อสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าที่แตกต่างจากค่าเช่าเดิมนั้นไม่อยู่ในอำนาจของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ จึงต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ และเพื่อเป็นทางเลือกและข้อมูลเปรียบเทียบให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับผู้เช่าและอัตราค่าเช่า ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ให้ความเห็นประกอบการขอ มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- มี.ค. 66 แต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นตัวแทนจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลา 6 เดือน และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2566
- พ.ค. 66 แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independent Financial Adviser: IFA)
- 15 ก.ค. 66 ผู้เช่าเดิมส่งจดหมายขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ถึงกองทรัสต์ โดยจะย้ายออกในวันที่ 31 สิงหาคม 2566
- 26 ก.ค. 66 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีมติยกเลิกการประมูลเนื่องจากผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล (Terms of Reference) และเอกสารการประมูล (Bidding Documents)
- 1 ก.ย. 66 กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับผู้เช่าเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปี (1 กันยายน 2566 - 31 สิงหาคม 2567) โดยให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้บริหารงานเป็นการชั่วคราว (โดยคู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้หากกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้)
- 26 ก.ย. 66 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติกำหนดจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติเกี่ยวกับอัตราค่าเช่ารูปแบบใหม่และการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 แต่กำหนดการดังกล่าวก็ต้องเป็นอันยกเลิกไป เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไปดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดีขึ้น โดยตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 จนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเจรจากับผู้เช่าเดิมหลายครั้ง
- 1 ก.พ. 67 ผู้เช่าเดิมทำจดหมายถึงทรัสต์ขอทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญา 2 ปี ด้วยอัตราค่าเช่าคงที่ ปีที่ 1 จ่าย 70 ล้านบาท ปีที่ 2 จ่าย 75 ล้านบาท ปีที่ 3 จ่าย 80 ล้านบาท ปีที่ 4 จ่าย 85 ล้านบาท ปีที่ 5 จ่าย 90 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรในอัตรา 80% ของรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายและค่าเช่าคงที่ และขอผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตรา 7.5% ต่อปี
- 12 มี.ค. 67 จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติเกี่ยวกับการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน และการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม

ข้อมูลทั่วไปของการทำรายการ



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM2)

The Habita  Villa X29 

การต่อสัญญาเช่าโครงการ SPM2

สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

ค่าเช่าคงที่: 102.30 ล้านบาทต่อปี
สัญญาสิ้นสุด 31 ก.ค. 2565

หมายเหตุ: โครงการ SPM2 ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 SPM จึงขอผ่อนผันการจ่ายค่าเช่าตั้งแต่ปี 2563 และผ่อนชำระเป็นงวด ๆ และได้ดำเนินการผ่อนชำระตามแผนการผ่อนชำระเรียบร้อยแล้ว

ข้อเสนอเดิมใน EGM 1/2566 (ยกเลิกรายการประชุม) ของการต่อสัญญาเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร

ค่าเช่าคงที่

- ปีที่ 1: 50 ล้านบาท
- ปีที่ 2: 50 ล้านบาท
- ปีที่ 3: 50 ล้านบาท
- ปีที่ 4: 50 ล้านบาท
- ปีที่ 5: 50 ล้านบาท

ค่าเช่าผันแปร: 80% ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

สัญญาเช่า 3 ปี (1 ส.ค. 66 – 31 ก.ค. 69) และสิทธิการต่อสัญญาอีก 2 ปี (1 ส.ค. 69 – 31 ก.ค. 71)

ข้อเสนอใหม่ ของการต่อสัญญาเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร

ค่าเช่าคงที่

- ปีที่ 1: 70 ล้านบาท
- ปีที่ 2: 75 ล้านบาท
- ปีที่ 3: 80 ล้านบาท
- ปีที่ 4: 85 ล้านบาท
- ปีที่ 5: 90 ล้านบาท

ค่าเช่าผันแปร: 80% ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

สัญญา 3 ปี (นับจาก 2 เดือน หลังวัน EGM) และสิทธิการต่อสัญญาอีก 2 ปี

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงต่อที่ประชุมต่อไปว่า จากรายละเอียดข้างต้น จะเห็นว่าการประชุมที่จัดขึ้นในวันนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมสิ้นสุดลง (“ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน”) และการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ซึ่งสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมที่สิ้นสุดลงไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 นั้น กำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ที่จำนวน 102.3 ล้านบาทต่อปี แต่เนื่องจากผู้เช่าเดิมได้รับผลกระทบอย่างหนักจาก COVID-19 ผู้เช่าเดิมจึงขอผ่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมตั้งแต่ปี 2563 โดยขอแบ่งชำระเป็นงวด ๆ และได้ผ่อนชำระตลอดมา ประกอบกับมีการเจรจาเรื่องอัตราค่าเช่าหลายครั้ง จนกระทั่งมีการเปลี่ยนข้อเสนอจากเดิม กล่าวคือ จากอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 50 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรในอัตรา 80% ของรายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายและค่าเช่าคงที่ กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2569) พร้อมสิทธิต่ออายุสัญญาอีก 2 ปี (1 สิงหาคม 2569 - 31 กรกฎาคม 2571) เปลี่ยนเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ ปีที่ 1 จ่าย 70 ล้านบาท ปีที่ 2 จ่าย 75 ล้านบาท ปีที่ 3 จ่าย 80 ล้านบาท ปีที่ 4 จ่าย 85 ล้านบาท ส่วนปีที่ 5 จะจ่ายที่ 90 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรในอัตรา 80% ของรายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายและค่าเช่าคงที่ กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี (เริ่มตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมมีมติ) พร้อมสิทธิต่ออายุสัญญาอีก 2 ปี

ลำดับต่อมา **คุณวิไล อินทกุล** ได้นำเสนอผังแสดงผลที่จะเกิดขึ้นจากการลงมติในแต่ละวาระการประชุมที่จะมีขึ้นในวันนี้ กล่าวคือ หากวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมวันนี้ได้รับการอนุมัติ หรือไม่อนุมัติ ผลจะเป็นอย่างไร ดังนี้

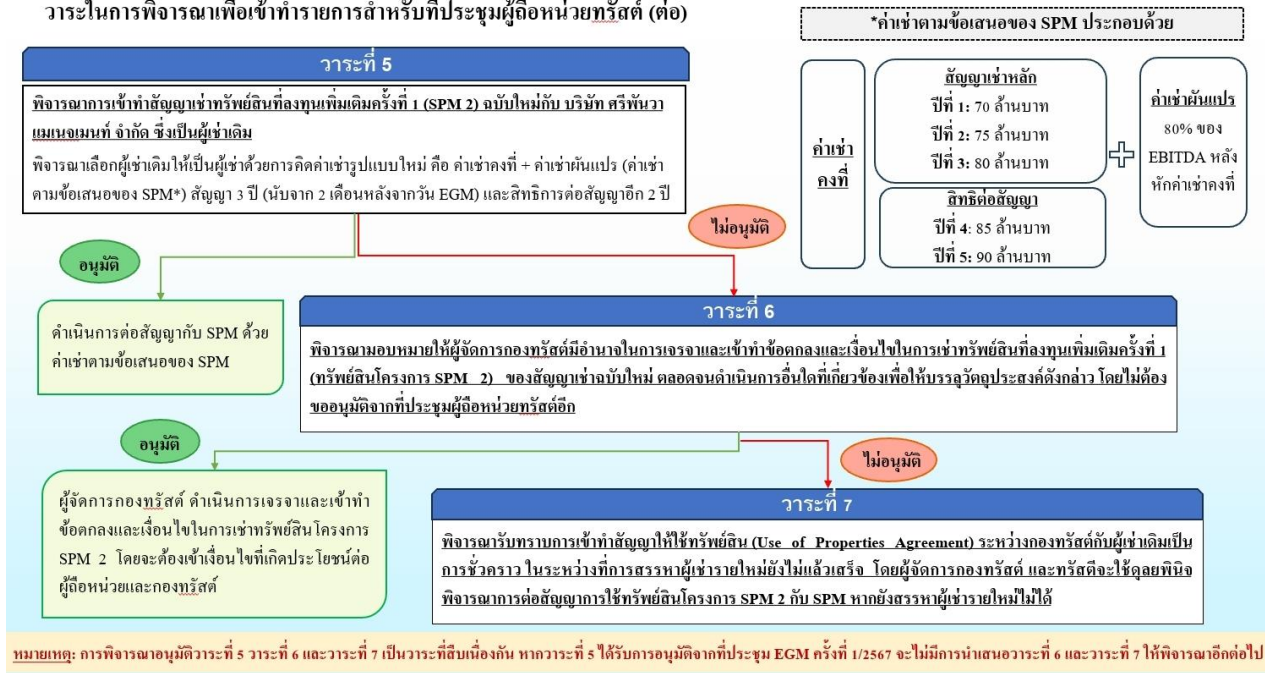
วาระในการพิจารณาเพื่อเข้าทำรายการสำหรับที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส



กรณีของวาระที่ 3 การพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินจำนวน 108.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 สิ้นสุดลง (31 กรกฎาคม 2565) โดยผู้เข้าเดิมเสนอผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชยในอัตรา 7.5% ซึ่งหากได้รับการอนุมัติ กองทรัสต์ก็จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามแผนการผ่อนชำระของผู้เข้าเดิม แต่ในกรณีไม่ได้รับอนุมัติ จะเข้าสู่วาระที่ 4 เรื่องการพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เข้าเดิมเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีกว่าในกรอบระยะเวลา 30 วันโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งหากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมติอนุมัติในวาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะดำเนินการเจรจากับผู้เข้าเดิมเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดีขึ้นในกรอบเวลาที่กำหนด แต่หากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมติไม่อนุมัติในวาระที่ 4 กองทรัสต์จะดำเนินการออกจดหมายทวงถามค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินจากผู้เข้าเดิม และหากผู้เข้าเดิมไม่ชำระ ก็จะมีการดำเนินการทางกฎหมายต่อไป ซึ่งอาจใช้เวลานานกว่าคดีจะสิ้นสุด และไม่สามารถคาดเดาถึงผลของคดีได้

โดยที่วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 เพื่อพิจารณาอีก

วาระในการพิจารณาเพื่อเข้าทำรายการสำหรับที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5 (ต่อ)



กรณีของวาระที่ 5 การพิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม โดยตามที่ได้กล่าวมา ข้อเสนอของผู้เช่าเดิมคือ ค่าเช่าคงที่ กำหนดให้ปีที่ 1 จ่าย 70 ล้านบาท ปีที่ 2 จ่าย 75 ล้านบาท ปีที่ 3 จ่าย 80 ล้านบาท ปีที่ 4 จ่าย 85 ล้านบาท ปีที่ 5 จ่าย 90 ล้านบาท โดยมีค่าเช่าผันแปรในอัตรา 80% ของรายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายและค่าเช่าคงที่ กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี (นับแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ที่ประชุมมีมติ) และสิทธิต่ออายุสัญญาอีก 2 ปี ซึ่งหาก**ได้รับการอนุมัติ** กองทรัสต์ก็จะดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ตามข้อเสนอดังกล่าว แต่ในกรณี**ไม่ได้รับการอนุมัติ** จะเข้าสู่**วาระที่ 6** เรื่องการพิจารณาขอหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีกว่าภายในกรอบระยะเวลา 45 วัน โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 6 ซึ่งหากผู้ถือหุ้นวาระที่ 6 มี**มติอนุมัติ**ใน**วาระที่ 6** ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพื่อให้ได้ข้อเสนอดีขึ้นภายในกรอบเวลาที่กำหนด แต่หากการเจรจาไม่สำเร็จ สัญญาให้ใช้ทรัพย์สินก็จะดำเนินต่อไปจนกว่าจะได้ผู้เช่ารายใหม่ เช่นเดียวกับกรณีหากผู้ถือหุ้นวาระที่ 6 มี**มติไม่อนุมัติ**ใน**วาระที่ 6** ก็จะนำไปสู่**วาระที่ 7** เรื่องการพิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินระหว่างที่ยังหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ได้

โดยที่วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 เป็นวาระที่สืบเนื่องกัน หากวาระที่ 5 ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอมวาระที่ 6 และวาระที่ 7 เพื่อพิจารณาอีก

ในลำดับถัดมา **คุณวิไล อินทกุล** ได้นำเสนอรายละเอียดและเนื้อหาของวาระที่ 3 วาระที่ 5 และวาระที่ 7 ให้ที่ประชุมรับทราบก่อนจะดำเนินการประชุมเข้าสู่วาระนั้น ๆ เพื่อที่ผู้ถือหุ้นวาระที่ 5 จะสามารถลงคะแนนเสียงและมีมติเมื่อถึงวาระนั้น ๆ ได้ทันที อันจะก่อให้เกิดความสะดวกและต่อเนื่องในการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดและเนื้อหาของวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติต่อไป

คุณวิไล อินทกุล แจ้งรายละเอียดแนวทางเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงวันที่ 1 สิงหาคม 2565 – 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นระยะเวลาหลังสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าเดิมขอชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 – 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.6 ล้านบาท เป็นรายเดือนในระยะเวลา 5 ปี พร้อมเงินชดเชย 7.5% โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 5% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 5.42 ล้านบาท หรือ 0.45 ล้านบาท
ปีที่ 2	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 10% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 10.84 ล้านบาท หรือ 0.90 ล้านบาท
ปีที่ 3	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 20% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 21.68 ล้านบาท หรือ 1.80 ล้านบาท
ปีที่ 4	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 30% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 32.52 ล้านบาท หรือ 2.70 ล้านบาท
ปีที่ 5	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 35% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 37.94 ล้านบาท หรือ 3.10 ล้านบาท

พร้อมทั้งนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับข้อเสนอเดิมที่ผู้เช่าเดิมเคยเสนอผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 กรกฎาคม 2566 ในจำนวน 102.3 ล้านบาทในระยะเวลา 5 ปี โดยไม่มีการจ่ายค่าชดเชย

ในครั้งนี้องค์ทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอรัปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประกอบการขอมติในวาระการประชุมในวันนี้

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระที่ 3 **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ **คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระที่ 3

คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ได้ให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับวาระที่ 3 ดังนี้

จากการพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเดิม มองว่าข้อดีของการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 คือ องค์กรทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 เต็มจำนวนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมภายในระยะเวลา 5 ปี หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาเช่าเดิมด้วยค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินคงที่จำนวน 108.61 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บวกด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี องค์กรทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมจำนวนในอัตราเดียวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม ตามข้อเสนอการผ่อนชำระที่เสนอโดยผู้เช่าเดิม ถึงแม้องค์กรทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นการทยอยชำระซึ่งจะใช้เวลาย่นกว่า 5 ปี

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 จำนวน

108.61 ล้านบาท บวกด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (ซึ่งเทียบเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัด) โดยการผ่อนชำระ 5 ปี จะทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่าเดิม ซึ่งสิ้นเปลืองทั้งเวลา ทรัพยากร และค่าใช้จ่าย อีกทั้งยังไม่สามารถคาดเดาถึงผลของคดีความว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการตามวาระที่ 3 ผู้เช่าเดิมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิม จำนวน 108.61 ล้านบาทเต็มจำนวนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นการทยอยชำระ ซึ่งอาจจะใช้เวลา เนื่องจากจะมีการผ่อนผันการจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อมด้วยเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าเดิมจะไม่สามารถชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2566 แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากผลประกอบการโครงการ SPM 2 ในอนาคตอาจมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ หากโครงการ SPM 2 มีผลประกอบการไม่ดี ผู้เช่าเดิมอาจจะไม่ชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิม หรือชำระไม่ครบจำนวนตามที่เสนอนำ นอกจากนี้ ผู้เช่าเดิมยังมีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ด้วย จึงอาจเกิดความเสี่ยงที่ผู้เช่าเดิมอาจจะไม่สามารถจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในส่วนนี้ได้

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงประวัติการชำระค่าเช่าในอดีตก่อนเกิดผลกระทบจาก COVID-19 ผู้เช่าเดิมมีการชำระค่าเช่าครบถ้วนมาโดยตลอด นอกจากนี้ อ้างอิงจากข้อมูลเศรษฐกิจที่มีการคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในภูเก็ตจะกลับมาฟื้นตัว และจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA ในระยะเวลา 5 ปี และเมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อเสนอการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ประมาณ 108.61 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระ 5 ปี และได้วิเคราะห์ผลประกอบการในช่วงที่ผู้เช่าเดิมได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ตั้งแต่ปี 2563 ถึง 2565 ตามงบการเงินสอบทาน และงบการเงินสำหรับผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปผลประกอบการจากรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และ กำไร (ขาดทุน) สะสม ดังนี้

(หน่วย: ลบ.)

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

หมายเหตุ: ¹ ผลประกอบการสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 อ้างอิงจากงบการเงินภายในสำหรับผู้บริหาร โดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชี

จากสรุปผลการดำเนินงานข้างต้นพบว่า ผู้เช่าเดิมอาจจะไม่สามารถชำระเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน เนื่องจากผลขาดทุนต่อเนื่องที่เกิดจากการดำเนินงานของโครงการ SPM 1 SPM 2 และ SPM 3 ไม่เป็นไปตามคาดการณ์จากผลกระทบบอย่างมีนัยสำคัญของภาวะระบาด COVID-19 นอกจากนี้ IFA ทำการพิจารณาประเด็นต่าง ๆ เพิ่มเติม ดังนี้

- 1) ความสามารถในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินขึ้นอยู่กับผลประกอบการของผู้เช่าเดิมเท่านั้น เนื่องจากไม่มีเงื่อนไขการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่จากสัญญาเช่าเดิมที่หมดอายุตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2565
- 2) มีประเด็นความไม่ชัดเจนในเรื่องของสิทธิเรียกร้องทางกฎหมายสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่มีสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้เช่าเดิมอาจจะไม่จ่ายชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่า เนื่องจากไม่มีสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ที่กำหนดเงื่อนไขการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่าเดิม ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่าย อาจต้องใช้เวลาอันยาวนานกว่าคดีความจะสิ้นสุด รวมถึงไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความที่จะเกิดขึ้นได้แน่นอน ว่ากองทรัสต์จะได้รับประโยชน์หรือไม่

ดังนั้น จากเหตุผลข้างต้น จึงมีความจำเป็นที่ผู้เช่าเดิมทำการเสนอการจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงหลังครบกำหนดสัญญาเช่าแบบผ่อนชำระตามการเข้าทำรายการในวาระที่ 3

รายละเอียดและเนื้อหาของวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติต่อไป

คุณวิไล อินทกุล นำเสนอรายละเอียดการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ดังนี้

สัญญาเช่ามีกำหนด 3 ปี (เริ่มตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติ) โดยคิดเป็นค่าเช่าคงที่ ดังนี้

ปีที่ 1 = 70 ล้านบาท

ปีที่ 2 = 75 ล้านบาท

ปีที่ 3 = 80 ล้านบาท

และให้ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ปี

ปีที่ 4 = 85 ล้านบาท

ปีที่ 5 = 90 ล้านบาท

มีค่าเช่าผันแปรคิดเป็นร้อยละ 80 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่แล้ว

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระที่ 5 **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ **คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระที่ 5

คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ได้ให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับวาระที่ 5 ดังนี้
ในการเข้าทำรายการตามวาระที่ 5 นี้มีข้อดีคือ

1. **กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง** เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมหมดสัญญาไปเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึง 31 สิงหาคม 2566 ผู้เช่าเดิมดำเนินงานโดยไม่มีสัญญาเช่าทรัพย์สินมารองรับ ทิสโก้จึงได้ดำเนินการทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินแก่ผู้เช่าเดิมในช่วงวันที่ 1 กันยายน 2566 ถึง 31 สิงหาคม 2567 เพื่อให้ผู้เช่าเดิมทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างที่โครงการ SPM2 ไม่มีผู้เช่า และขณะที่ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินอยู่ อาจทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้ประจำที่แน่นอน แต่หากกองทรัสต์ SRIPANWA เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิมภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่
2. **ผู้เช่าเดิมมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม Luxury Hotel รวมถึงมีแบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีมูลค่าทางการตลาดสูงสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต** เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมประเภท Luxury Hotel ที่ต้องใช้ความชำนาญในการบริหาร โดยผู้เช่าเดิมมีความคุ้นเคยและรู้จักพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าเดิมบริหารงานภายใต้แบรนด์ “ศรีพันวา” ซึ่งมีชื่อเสียงอย่างมากสำหรับโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีภาพลักษณ์ในเรื่องความหรูหราของห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงมีวิวทัศนียภาพที่เป็นที่ถุกใจของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากประสบการณ์และการบริหารงานของผู้เช่าเดิม รวมถึงมูลค่าของความเป็นแบรนด์ “ศรีพันวา” ที่คาดว่าจะดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี
3. **กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในกรณีที่ผลประกอบการของโครงการ SPM 2 เป็นไปอย่างดี** เนื่องจากค่าเช่าตามข้อเสนอใหม่โดยผู้เช่าเดิมมีการคิดค่าเช่าผันแปรในอัตราร้อยละ 80 ของ EBITDA หักด้วยค่าเช่าคงที่ ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM 2 ดังนั้น หากผลประกอบการของโครงการ SPM 2 ในอนาคตดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนค่าเช่าที่มากขึ้นในอนาคต
4. **เกิดความต่อเนื่องในการบริหารงาน** เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีความคุ้นเคยและเชี่ยวชาญเป็นอย่างมากในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ในด้านทรัพย์สิน ระบบ และการให้บริการ

เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์เข้าทำรายการกับผู้เช่าเดิม การบริหารงานโรงแรมจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ราบรื่น และไม่ต้องเสียทรัพยากรและเวลาเพิ่มเติมในการเรียนรู้ระบบงาน และวิธีการบริหารงานใหม่ตั้งแต่แรก

5. **การบริหารงานโรงแรมของโครงการโรงแรมศรีพินา ภูเก็ตโดยรวมจะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) ประโยชน์จาก Economy of scale ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ได้แก่**

- ประสิทธิภาพด้านต้นทุน: สามารถจัดการและจัดซื้อจากส่วนกลาง โดยการซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และบริการจำนวนมาก ซึ่งมักส่งผลให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการต่าง ๆ ของโรงแรมศรีพินาลดลง
- ทรัพยากรที่ใช้ร่วมกัน: โดยจะสามารถใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ร่วมกันได้ เช่น ห้องอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงโปรแกรมการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน การให้บริการส่วน Back of the House ของโรงแรม โดยเป็นการกระจายต้นทุนไปยังทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งนำไปสู่การลดต้นทุนโดยรวม

6. **การบริหารงานมีความเป็นเอกภาพ** หากผู้เช่าเดิมได้รับการอนุมัติให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ต่อไป การบริหารงานจะมีความเป็นเอกภาพ เนื่องจากทุกส่วนของโรงแรมศรีพินา จะถูกบริหารโดยผู้เช่าเดิมซึ่งจะช่วยลดความยุ่งยากในการประกอบธุรกิจโรงแรม และไม่ทำให้ลูกค้าสับสนในการรับบริการจากโรงแรมศรีพินา

7. **ลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน** เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าเดิมของกองทรัสต์ ซึ่งมีความคุ้นเคยในเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ SPM 2 อยู่แล้ว หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม การเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขจะเป็นไปโดยง่ายกว่าการพูดคุยเจรจา และตกลงเงื่อนไขต่าง ๆ กับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องเสียเวลาในการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของผู้เช่า หากเป็นผู้เช่ารายเดิม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการตามวาระที่ 5 มีข้อดีคือ

1. **รายได้ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม** ค่าเช่าที่ผู้เช่าเดิมเสนอสำหรับการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม จากค่าเช่าคงที่ปีละประมาณ 111.20 ถึง 112.53 ล้านบาท (336.26 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี) จะเปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่ จำนวน 70 ถึง 90 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 ของ EBITDA หักค่าเช่าคงที่ (ประมาณ 232.58 ล้านบาท

สำหรับระยะเวลาการเช่า 3 ปี) ทั้งนี้ จากข้อเสนอดังกล่าว ค่าเช่าที่กองทัพเรือได้รับจะลดลง ประมาณ 103.7 ล้านบาท (ปีที่ 1 2 และ 3 จำนวน 40.9 35.2 และ 27.6 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ)

2. รายได้ค่าเช่าขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM 2 ค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ที่เสนอโดยผู้เช่าเดิมประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ซึ่งต่างจากค่าเช่าตามเงื่อนไขเดิมที่ค่าเช่าทรัพย์สินจะเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน ดังนั้น ค่าเช่าที่กองทัพเรือจะได้รับ หากมีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมจะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ SPM 2 โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของโครงการ SPM 2 ไม่ได้ กองทัพเรือจะได้รับค่าเช่าน้อยลง เมื่อเทียบกับค่าเช่าคงที่ ที่กองทัพเรือได้รับไม่ว่าผลประกอบการจะเป็นอย่างไร
3. โครงสร้างของค่าเช่าของโครงการ SPM 2 ที่ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ไม่สอดคล้องกับค่าเช่าของทรัพย์สินอื่น (SPM 1 และ SPM 3) ที่มีแต่ค่าเช่าคงที่ เนื่องจาก ค่าเช่าของโครงการ SPM1 และโครงการ SPM3 เป็นค่าเช่าคงที่ ถ้าผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่ออนุมัติ การพิจารณาเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ค่าเช่าจะประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ซึ่งจะแตกต่างจากทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการที่ได้กล่าวมา ส่งผลให้ อาจมีความซับซ้อนเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการข้อมูล และต้องมีการตรวจสอบเพิ่มมากขึ้น

ซึ่งข้อด้อยดังกล่าวก่อให้เกิดความเสี่ยงดังนี้

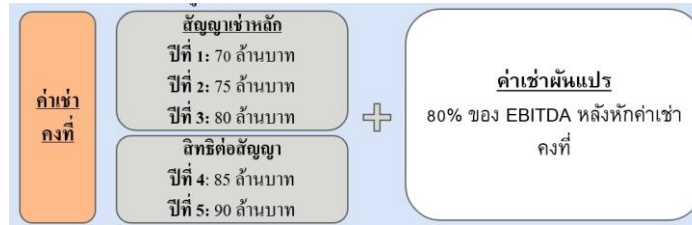
1. **ความเสี่ยงที่กระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม SPM 2 จะไม่เพียงพอกับค่าเช่าที่ผู้เช่าเดิมต้องชำระให้แก่กองทัพเรือ** กระแสเงินสดอิสระของโครงการโรงแรมอาจไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทัพเรือ จึงมีความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าเดิมจะต้องนำกระแสเงินสดจากการบริหารโรงแรม SPM 1 และ SPM 3 (BABA Beach) หรือจากแหล่งอื่นมาชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทัพเรือ SRIPANWA ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของโรงแรม SPM 1 SPM 2 และ SPM 3 ไม่เป็นไปตามที่ผู้เช่าเดิมคาดการณ์ไว้ และผู้เช่าเดิมไม่สามารถหาเงินจากแหล่งอื่นได้เพียงพอ อาจส่งผลให้ผู้เช่าเดิมไม่สามารถชำระค่าเช่าให้กองทัพเรือ SRIPANWA ได้

อย่างไรก็ตาม อ้างอิงจากข้อมูลสรุปสถานการณ์พักแรม จำนวนผู้เยี่ยมชม และรายได้จากผู้เยี่ยมชม โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ททท.) พบว่าอัตราการเข้าพักทั้งปี 2566 เท่ากับร้อยละ 77.99 ซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2565 ที่ร้อยละ 47.82 จากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามายังจังหวัดภูเก็ตสูงถึง 8.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 152.29 จากปี 2565 จึงคาดการณ์ได้ว่าโครงการโรงแรมศรีพันวาจะสามารถ

ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ส่งผลให้มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ SRIPANWA

2. **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าเดิม** รายได้หลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับมีเพียงค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่าเดิม มีผลขาดทุนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งหากผู้เช่าเดิมมีผลขาดทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องหรือมีปัญหาทางการเงิน ก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีภาระหนี้ทั้งค่าเช่าค้างชำระและค่าเช่าใหม่จากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ หากโครงการ SPM2 มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามประมาณการ เช่น ผลกระทบจากพื้นที่ก่อสร้างในบริเวณด้านหน้าโรงแรม อาจส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของโครงการได้ และอาจส่งผลให้ผู้เช่าเดิมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอในการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าว
3. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าเดิมไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า** กรณีที่ผู้เช่าเดิมได้รับการอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์และมีสถานะเป็นผู้เช่าแล้ว ต่อมาหากผู้เช่าเดิมไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกค่าเสียหายและจำนวนเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง และแม้กองทรัสต์จะนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม แต่ก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้ง ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA ก็อาจประสบปัญหาความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล
4. **ความเสี่ยงที่ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า** เนื่องจากสัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาระยะสั้นที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา อาจมีความเสี่ยงที่เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว แต่ผู้เช่าเดิมอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เสียประโยชน์จากการไม่ได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องหรืออาจต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขใหม่ที่ไม่ดีต่อกองทรัสต์ โดยจะต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ IFA ได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการการเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าโครงการ SPM 2 โดยผู้เช่าเดิมได้มีข้อเสนอการทำสัญญาเช่าโครงการ SPM 2 ฉบับใหม่ ด้วยการคิดค่าเช่ารูปแบบใหม่ คือ



ซึ่ง IFA ได้พิจารณาความเหมาะสม โดยพิจารณาค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ดังนี้

1. สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมต่อมูลค่าทรัพย์สิน SPM2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) เปรียบเทียบกับ สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน (Appraisal Value) ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)
2. อัตราค่าเช่าผันแปรตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม เปรียบเทียบกับ อัตราค่าเช่าผันแปรของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (PF) ประเภทโรงแรม (“ธุรกิจโรงแรม”)

1. การพิจารณาค่าคงที่และผันแปรตามข้อเสนอของ SPM เปรียบเทียบกับกองทุน REIT และ PF ในธุรกิจโรงแรม



REIT และ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม	โรงแรม / โครงการ	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ลงทุน		อัตราค่าเช่าผันแปร x (EBITDA - ค่าเช่าคงที่) (%)
		สัดส่วนต่ำสุด (%)	สัดส่วนสูงสุด (%)	
CPNREIT	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	7.1%	7.4%	90.0%
CTARAF	โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท ภูเก็ต	5.0%	5.1%	n/a
DREIT	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	4.6%	4.6%	80.0%
DREIT	โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	4.6%	4.6%	80.0%
DREIT	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟ	9.7%	9.7%	90.0%
ERWPF	โรงแรมไอบิส ปาดอง	4.4%	5.0%	90.0%
ERWPF	โรงแรมไอบิส พัทยา	3.7%	4.3%	90.0%
GAHREIT	โรงแรมเซวอร์ดิน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา	5.9%	6.5%	n/a
LHHOTEL	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21	4.9%	5.0%	85.0%
LHHOTEL	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ	4.4%	4.4%	85.0%
LHHOTEL	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท 55	4.4%	4.4%	85.0%
QHOP	โรงแรมอมารี บลูออร์คิด กรุงเทพฯ	5.6%	6.2%	85.0%
QHHR	โรงแรมเซนเตอร์พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เทอร์มินัล ภูเก็ต	4.2%	4.4%	90.0%
QHHR	โรงแรมเซนเตอร์พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10	4.1%	4.5%	90.0%
QHHR	โรงแรมเซนเตอร์พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ภูเก็ต	4.3%	4.3%	90.0%
ช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ของ REIT และ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม		3.7% - 9.7%		80.0% - 90.0%
SRIPANWA	โครงการ SPM2 (Habita & X29)	5.9% - 7.8%		80.0%

ค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมอยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ลงทุน ของ REIT หรือ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม และอัตราค่าเช่าผันแปรคุณด้วย EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าผันแปรของ REIT หรือ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม

จากการพิจารณาค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมจาก 2 ประเด็น ได้แก่ ค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเฉลี่ยของ REIT หรือ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม และกระแสเงินสดตามประมาณการทางการเงินของ SPM 2 พอเพียงที่จะชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จึงควร

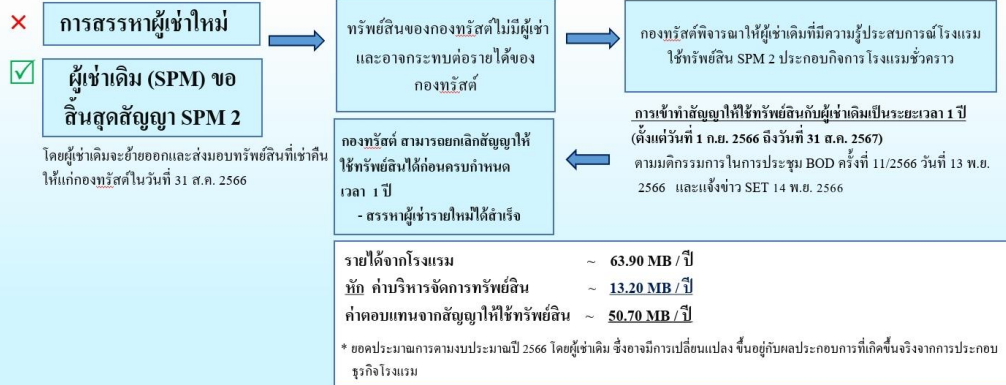
อนุมัติการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 5 เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งในเรื่องของความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ

รายละเอียดและเนื้อหาของวาระที่ 7 ที่อาจนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาต่อไป

วาระที่ 7 พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ

ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประมูลเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่และการเตรียมการเพื่อนำข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 เสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาและมีมติ



คุณวิไล อินทกุล นำเสนอต่อที่ประชุมว่า ในวาระที่ 7 จะเป็นการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเปิดประมูล แต่ผู้เข้าร่วมประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้ ประกอบกับผู้เช่าเดิมขอสิ้นสุดสัญญาเช่าและย้ายออกเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทรัสต์จึงไม่มีผู้เช่าและอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงต้องประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว จึงได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน โดยให้ผู้เช่าเดิมที่มีความรู้ ประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นผู้ดำเนินการ โดยสัญญา มีระยะเวลา 1 ปี (1 กันยายน 2566 – 31 สิงหาคม 2567) ซึ่งกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญานี้ก่อนกำหนดได้หากสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ โดยประมาณการรายได้จากโรงแรมภายในหนึ่งปี คือประมาณ 63.9 ล้านบาท และมีค่าบริหารจัดการปีละ 13.2 ล้านบาท คงเหลือเป็นผลตอบแทนจากการให้ใช้ทรัพย์สิน ประมาณ 50.7 ล้านบาทต่อปี อันเป็นการประมาณการทั้งสิ้น โดยค่าบริหารงานที่ผู้เช่าเดิมเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นไปตามราคาตลาด กล่าวคือ

1. Base Management Fee 3% บนรายได้รวม
2. Incentive fee คิดตาม % ที่บริหารกำไรได้ คือ
 - 2.1 GOP <= 20 คิด 5% บนกำไร
 - 2.2 GOP <20 -30 คิด 6% บนกำไร
 - 2.3 GOP <30 -40 คิด 7% บนกำไร
 - 2.4 GOP > 40 คิด 8% บนกำไร

3. Marketing Fee 2.5% บนรายได้รวม
4. Reservation Fee 0.6% บนรายได้รวม บวก 15 USD ต่อเดือนต่อ Room + 5.6 USD ต่อ Booking

คุณวิไล อินทกุล ได้นำเสนอเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบระหว่างสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินและสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์รับผิดชอบระหว่างสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และ สัญญาเช่าทรัพย์สิน

	สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน		สัญญาเช่า	
	กองทรัสต์	ผู้เช่า	กองทรัสต์	ผู้เช่า
1) ค่าบริหารจัดการ (Hotel Management)	✓	×	×	✓
2) ค่าส่วนกลาง	✓	×	×	✓
3) ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม	✓	×	×	✓
4) การซื้อทรัพย์สินเปลี่ยนแทน หรือ ทรัพย์สินชำรุดเสียหาย	✓	×	×	✓

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงว่า หากเป็นสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน กองทรัสต์ต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย กล่าวคือ ค่าบริหารจัดการตามที่ได้กล่าวข้างต้น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม รวมถึงค่าซื้อทรัพย์สินเปลี่ยนแทนหรือที่ชำรุดเสียหาย จึงทำให้หากเปรียบเทียบเป็นตัวเลขแล้ว ค่าเช่าตามวาระที่ 5 ที่ผู้เช่าเดิมเสนอมาตาม IFA ประมาณการ คือปีแรก 70.28 ล้านบาท แต่ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามวาระ 7 ปีแรกเมื่อเทียบรายได้ที่เท่ากับประมาณการ IFA กองทรัสต์จะได้ค่าตอบแทนในปีแรกเท่ากับ 57 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามวาระ 5 เป็นจำนวน 13 ล้านบาท

คุณวิไล อินทกุล แจ้งให้ที่ประชุมทราบเป็นลำดับสุดท้ายว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวาระที่ 5 แล้วก็จะมีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม และสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินจะยุติลง แต่หากไม่มีการอนุมัติในวาระที่ 5 ก็จะนำเข้าสู่การพิจารณาต่อไปในวาระที่ 6 ซึ่งหากมีการอนุมัติตามวาระที่ 6 ก็จะมีการไปเจรจากับผู้เช่าเดิมภายใน 45 วัน ให้ได้เงื่อนไขที่ดีขึ้น เมื่อเจรจาสำเร็จก็จะเริ่มทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ และสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินจะยุติลง แต่หากไม่สำเร็จก็ต้องคงสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินอยู่ต่อไปจนกว่าจะได้ผู้เช่ารายใหม่ เช่นเดียวกับกรณีที่ไม่มี การอนุมัติในวาระที่ 6

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า เพื่อความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวาระที่ 5 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5 รับทราบรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดลง รวมถึงการดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และพิจารณาลงมติในวาระลำดับต่อไป ด้วย

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ **คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ในฐานะทราสต์ดีของกองทราสต์ ให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม แถลงต่อที่ประชุมว่า ทราสต์ดีได้พิจารณารับทราบรายงานตามที่นำเสนอ แล้วเห็นว่าเป็นการแจ้งเพื่อทราบจึงไม่มีความเห็นเพิ่มเติม

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทราสต์สอบถามดังนี้

คำถามจากผู้ถือหน่วยทราสต์

คุณฐิติพงศ์ ไสภณอุดมพร ผู้ถือหน่วยทราสต์มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1. รายละเอียดการผ่อนชำระหนี้ที่นำเสนอในที่ประชุมบอกว่าปีแรกไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 นั้นมีรายละเอียดการชำระอย่างไร มีขั้นต่ำการชำระหรือไม่ กำหนดชำระเมื่อใด เป็นต้น
2. สัญญาการผ่อนชำระห้าปีจากสัญญาเช่าสามปี ขอผ่อนชำระสองปีมองว่าไม่สอดคล้องกัน เพราะกำหนดสามปีมีโอกาสให้ผู้เช่าตัดสินใจไม่เช่าต่อได้ และยังไม่ทราบว่าจะมีการดำเนินการอย่างไรหากไม่มีการต่ออายุสัญญา
3. ส่วนเรื่องรายได้ที่จะรับเข้ากองทุนมีเท่าไร เพราะไม่เห็นว่ามีกำไรแสดง EBITDA ให้ทราบจึงขอให้แจ้งรายละเอียดเพิ่มเติม
4. สัญญาเช่ามีหลักประกันหรือไม่
5. ผู้ใช้ทรัพย์สินชั่วคราวคือผู้ใด รบกวนขอรายละเอียดเพิ่มเติม

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงว่าข้อเสนอเรื่องค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินจำนวน 108 ล้านบาท เป็นการชำระเป็นรายเดือนในจำนวนไม่น้อยกว่า 450,000 บาทต่อเดือน และทยอยเพิ่มขึ้นตามลำดับ ซึ่งจำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนขั้นต่ำแล้ว และแม้ว่าแผนผ่อนชำระจะมีระยะเวลา 5 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่จะมีกำหนดอายุ 3 ปี พร้อมสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ปี แต่หากคู่สัญญาไม่ใช้สิทธิต่ออายุสัญญา การผ่อนชำระก็จะจำกัดอยู่ที่ 3 ปี ในส่วนของจำนวนค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ยังคงไม่ได้ชำระ ผู้เช่าก็ต้องชำระให้กองทราสต์เต็มจำนวน

กรณีของ EBITDA ในรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA Report”) หน้า 75 มีการประมาณการณราคา 136 ล้านบาท มี EBITDA ที่ 70.36 ล้านบาท ค่าเช่าคงที่ 70 ล้านบาท จ่ายค่าเช่าผันแปรร้อยละ 80 รวมค่าเช่าที่กองทราสต์จะได้รับชำระคือ 70.28 ล้านบาท ก่อนจะเพิ่มขึ้นตามงวด ส่วนเรื่องของหลักประกันนั้นจะไม่มีในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2

ในส่วนของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน เนื่องจากการประมูลเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ประสบผลสำเร็จ และผู้เช่าเดิมเองก็ขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 แล้ว ซึ่งส่งผลให้กองทราสต์ต้องบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2

เองในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าทรัพย์สิน แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 อยู่แล้ว อีกทั้งไม่สามารถจะปิดโรงแรมได้เพราะจะทำให้ตอนที่กลับมาเปิดโรงแรมใหม่มีค่าใช้จ่ายสูง จึงเห็นสมควรให้ผู้เช่าเดิมเช่าใช้และบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ SPM 2 แทน เพื่อป้องกันไม่ให้กองทรัสต์ขาดรายได้ในระหว่างที่สรรหาผู้เช่ารายใหม่

คุณสมชาย เจนสิทธิพันธุ์ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1. ช่วง COVID-19 นอกจากทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ที่มีปัญหา ทรัพย์สินโครงการ SPM 1 มีปัญหาหรือไม่
2. กลุ่มการเจรจาongว่าเป็นกลุ่มเดียวกันมีการแบ่งสรรปันส่วนอย่างไร
3. อำนาจต่อรองของทรัสต์มีมากน้อยเพียงใด
4. การให้ใช้ทรัพย์สินชั่วคราวที่มีค่าบริหารตามจริงถึง 13 ล้านบาทนี้เป็นการจ่ายแบบใด

ประธานฯ ชี้แจงว่าทรัพย์สินโครงการ SPM 1 นั้นก็ได้รับปัญหาเช่นกัน แต่ทรัพย์สินโครงการ SPM 1 ได้รับการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนภายใต้สัญญาเช่า ในขณะที่ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ไม่ได้ได้รับการยกเว้นค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่า จึงทำให้ได้รับความเสียหายมากกว่า และทรัสต์เองก็มีบทบาทอย่างมากในการเจรจาต่อรองที่ผ่านมา และได้ปฏิบัติหน้าที่ในการตรวจสอบอย่างเข้มงวดมาตลอด จึงเป็นที่ชัดเจนว่าทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มที่แล้ว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในกรณีของการให้ความช่วยเหลือ หากการทำรายการของกองทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเสนอให้ทรัสต์ตีพิจารณา โดยทรัสต์จะพิจารณาถึงความถูกต้องและสมเหตุสมผลของรายการโดยพิจารณาประกอบกับกฎหมาย แนวปฏิบัติของอุตสาหกรรมเดียวกันหรือกองทรัสต์อื่นๆ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จนกว่าจะได้แนวทางธุรกิจที่สามารถดำเนินการได้ ซึ่งรวมไปถึงกรณีการพิจารณาหาผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์เองก็มีหน้าที่พิจารณาการสรรหาผู้ให้บริการรายอื่นโดยการเปรียบเทียบค่าบริการ และเงื่อนไข ทรัสต์เองได้พิจารณาตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอมาในคราวนั้นแล้ว เห็นว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด เนื่องจากหากกองทรัสต์เลือกให้ผู้ให้บริการรายอื่น เข้ามาทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน จะต้องทำสัญญาระยะเวลาและหากยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดก็จะมีค่าปรับ รวมถึงผู้ให้บริการอื่นจะต้องเข้ามาศึกษาสถานที่เพื่อเริ่มงาน ซึ่งต้องใช้เวลานานและอาจต้องปิดกิจการชั่วคราว ด้วยเงื่อนไขนี้ การเลือกผู้เช่าเดิมให้เป็นผู้เช่าและบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ SPM 2 จึงเหมาะสมที่สุด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงต่อไปว่า ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เองได้พยายามต่อรองกับผู้เช่าเดิมเพื่อให้ได้รับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมแล้ว แต่เห็นว่าในขณะนั้นผู้เช่าเดิมยังไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าเดิม เนื่องจากผลประกอบการโรงแรมในตอนนั้นไม่ได้ดีมากนัก

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของผู้เช่าเดิมเริ่มฟื้นตัวขึ้น และทรัพย์สินกับผู้จัดการกองทรัสต์ก็มีการเจรจากับผู้เช่าเดิม เรื่อยมาจนกระทั่งได้อัตราตามข้อเสนอปัจจุบันของผู้เช่าเดิม

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงว่า ค่าบริหารจะเรียกเก็บเป็นร้อยละของรายได้ ซึ่งประกอบด้วย Base fee Incentive fee (กล่าวคือ หากทำกำไรได้เกินร้อยละ 40 หรือทำ EBITDA ได้เกินร้อยละ 40 จะได้สัดส่วนของ Incentive fee มากตามเป็นต้น) และ Marketing fee (เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีระบบ Marketing ของตัวเอง) ซึ่งจากการเปรียบเทียบ ค่าบริหารกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ ก็เห็นว่าต้องมีการทำสัญญาระยะยาว และอาจต้องใช้เวลาในการเจรจา จึงเห็นว่า เงื่อนไขของผู้เช่าเดิมในการเข้ามาเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 นั้นเหมาะสมแล้ว

คุณศรัวรา อิศสระ แสดงความเห็น ว่า จากที่ผู้ถือหุ้นฯ ตั้งข้อสงสัยว่าในการทำงานใด ๆ ก็ เป็น เครือข่ายอิสสระ นั้น เป็นเพราะเครือข่ายอิสสระอยู่ในทุกภาคส่วนของกิจการและปฏิบัติงานในหลายฐานะ และจาก ปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้น ก็กระทบต่อเศรษฐกิจของทุกคนอย่างมาก ไม่ว่าจะจากผลของโรค COVID-19 เอง หรือการปิดสายการบินต่าง ๆ และไม่ใช่ว่าเมื่อมีการปลดล็อกคควรรณแล้วเศรษฐกิจจะสามารถฟื้นตัวได้ทันที แต่ระหว่างนั้นโรงแรมก็ต้องมีการบำรุงรักษาซึ่งต้องมีการลงเงินตลอด ซึ่งผู้เช่าเดิมก็รับผิชอบในส่วนนี้เพราะ ไม่ต้องการจะปิดโรงแรม ทั้งหมดนี้มันก็คือเหตุผลวิสัย และทุกฝ่ายก็พยายามอย่างเต็มที่ในการพาโรงแรมกลับคืนสู่ สภาวะที่ดีขึ้นแล้ว

คุณศุภสร วันทนากร ผู้ถือหุ้นฯ มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

จากหนังสือเชิญประชุมหน้าที 10 เรื่องการผ่อนเงินจำนวน 184 ล้านบาทนั้น เป็นคนละส่วนกับการ ผ่อนเงินจำนวน 108 ล้านบาท ใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าเป็นไปตามที่คุณศุภสร วันทนากร เข้าใจ นั้น ถูกต้องแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นฯ ซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์รับทราบตามที่นำเสนอ

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

คุณวิไล อินทกุล ได้สรุปรายละเอียดของข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 – 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 108.6 ล้านบาท ให้ผู้ถือหุ้นฯ รับทราบอีกครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 5% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 5.42 ล้านบาท หรือ 0.45 ล้านบาท
ปีที่ 2	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 10% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 10.84 ล้านบาท หรือ 0.90 ล้านบาท
ปีที่ 3	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 20% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 21.68 ล้านบาท หรือ 1.80 ล้านบาท
ปีที่ 4	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 30% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 32.52 ล้านบาท หรือ 2.70 ล้านบาท
ปีที่ 5	ผ่อนชำระในอัตราไม่น้อยกว่า 35% หรือไม่น้อยกว่าปีละ 37.94 ล้านบาท หรือ 3.10 ล้านบาท

คุณวิไล อินทกุล ได้เรียนเชิญ **คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้
 ความเห็นโดยสรุปเกี่ยวกับการทำรายการในวาระที่ 3 นี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นยทรีสรับทราบอีกครั้ง

คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ สรุปให้ที่ประชุมทราบว่า จากสรุปผลการดำเนินงานที่ได้แสดงไปใน
 วาระที่ 2 พบว่า เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีผลขาดทุนสุทธิสะสมและไม่มีเงินสดเพียงพอ จึงไม่สามารถจะชำระค่าตอบแทน
 การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ครั้งเดียวเต็มจำนวน และมีความจำเป็นที่จะต้องขอผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี พร้อม
 เงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอมาในวาระที่ 3 นี้

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรีสพิจารณาอนุมัติข้อเสนอของผู้เช่าเดิม
 เกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1
 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งแม้ว่ารายการดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 5 ปี
 แต่กองทรัสต์ก็จะได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ในอัตรา
 เดียวกันกับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 (7.5%) เพื่อเป็น
 การหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอน
 การฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาล ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาสั้นกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดา
 ถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรีสจะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มาก
 น้อยเพียงใด แต่หากผู้ถือหุ้นยทรีสมีมติไม่อนุมัติให้ผู้เช่าเดิมชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของ
 กองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม โดยอนุมัติในวาระมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์
 มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิม (วาระที่ 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจ
 กับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมและตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สิน
 โครงการ SPM 2) เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับ
 ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ล้ำซ้ำออกไปอีก และไม่อาจ
 คาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ
คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรีสตีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ทรัสต์เห็นว่า ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ต้องได้รับตามสัญญาเช่าคือ ค่าเช่า และดอกเบี้ยหรือค่าปรับตามสัญญา ซึ่งการรับข้อเสนอมอบหมายจากผู้เช่าเดิมทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เต็มจำนวน ในกำหนดเวลาที่ชัดเจน รวมถึงได้รับเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจนกว่าจะได้รับชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวครบถ้วน ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิวน้ำที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ซึ่งหากผู้ถือหุ้นทรัสต์รับข้อเสนอนี้ ก็จะทำให้กองทรัสต์ได้รับแผนการผ่อนชำระที่แน่นอน อีกทั้งไม่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง ลดกระบวนการรับชำระเงิน แต่จะมีผลให้ระยะเวลาที่ได้รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) เต็มจำนวนยี่สิบปีเป็นระยะเวลา 5 ปี

สำหรับกรณีที่ข้อเสนอมอบหมายจากผู้เช่าเดิมไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนี้ และผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม หรืออนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมแต่ไม่สำเร็จ กองทรัสต์จะดำเนินการใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ทั้งนี้มูลค่าหนี้และอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาของศาลซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ข้อดีข้อด้อย ของทางเลือกเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจลงมติ

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณกิตติพงษ์ วิภาวณิชช์ ตัวแทนจากสำนักงานประกันสังคม มีข้อซักถามดังนี้

มีความกังวลเรื่องของเบี้ยปรับกรณีที่คุณเช่าเดิมผิวดินชำระหนี้ซึ่งยังไม่ชัดเจน และเห็นว่าควรมีการเจรจาเพิ่มเติม เช่น การกำหนดเบี้ยปรับกรณีชำระหนี้ล่าช้า และต้องการให้มีการระบุให้ชัดเจนว่าการดำเนินการของกองทรัสต์จะเป็นอย่างไรหากมีการผิวดินชำระหนี้

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงว่าในกรณีที่มีการอนุมัติ ก็จะมีการทำบันทึกข้อตกลงเรื่องการชำระเงินและมีการกำหนดค่าเสียหายกรณีผิวดินคดอยู่แล้ว โดยมีการคิดอัตราดอกเบี้ยผิวดินตามกฎหมายอยู่แล้วคือร้อยละ 5 ต่อปี

พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมอีกครั้งว่า มีผู้ใดสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอคำถามเพิ่มเติมจึงได้ชี้แจงวิธีการลงมติคะแนนให้ที่ประชุมทราบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าเดิม

และเนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่สืบเนื่องกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบในวาระที่ 3 แล้ว การพิจารณาในวาระที่ 4 ให้เป็นอันยกเลิกไปและไม่ต้องพิจารณาอีก แต่หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่เห็นชอบในวาระที่ 3 ก็ให้ดำเนินการพิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติให้กองทรัสต์รับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามวาระที่ 3 ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ จึงต้องมีการพิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

เห็นด้วย	52,677,571	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	43.2101
ไม่เห็นด้วย	69,232,715	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	56.7899
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

วาระที่ 4 พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในการผ่อนชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้สิ้นสุดลงแล้ว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

คุณวิไล อินทกุล นำเสนอว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะขอมติจากที่ประชุมเพื่อให้ดำเนินการตามกรอบของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะมีการมอบอำนาจใน 3 รายการหลัก คือ

1. มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจดำเนินการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ของผู้เช่าเดิม ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องเข้าเงื่อนไขที่เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นกว่า 5 ปี โดยมีอัตราเงินชดเชยคงเดิมที่ร้อยละ 7.5 (7.5%) หรือระยะเวลาการผ่อนชำระ 5 ปีเท่ากับที่ระบุในข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 โดยมีอัตราเงินชดเชยที่สูงกว่าร้อยละ 7.5 (7.5%)

2. มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการจัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงข้อตกลง เงื่อนไข สัญญา หรือเอกสารอื่นใดระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิม

3. มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ีรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เจรจาและเข้าทำข้อตกลง และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ของผู้เช่าเดิม ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจากับผู้เช่าเดิมที่จะทำให้ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ที่ดียิ่งกว่าตามที่ผู้เช่าเดิมเสนอในวาระที่ 3 เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นกว่า 5 ปี โดยมีอัตราเงินขาดเคยคงเดิมที่ร้อยละ 7.5 (7.5%) หรือระยะเวลาการผ่อนชำระ 5 ปีเท่ากับที่ระบุในข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 โดยมีอัตราเงินขาดเคยที่สูงกว่าร้อยละ 7.5 (7.5%) โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง และต้องมีขั้นตอนการฟ้องร้องและบังคับคดีตามกระบวนการของศาลซึ่งอาจต้องใช้เวลาอันยาวนานกว่าคดีจะถึงที่สุด และไม่อาจคาดเดาถึงผลของคดีความได้แน่ชัดว่ากองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการฟ้องร้องดังกล่าวหรือไม่ มากน้อยเพียงใด และการอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทำให้กองทรัสต์สามารถลดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะถือเป็นการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจาและทำข้อตกลงตามกรอบในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงกับผู้เช่าเดิม ซึ่งอำนาจในการพิจารณาดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสต์ถือเป็นที่สุดโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาด้วย

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ **คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์เห็นว่าในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าเจรจาตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสต์ได้โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก ทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า ผลการเจรจาของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมในวาระที่ 3 มีทั้งในแง่ของจำนวนเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) หรือในแง่ของระยะเวลาการผ่อนชำระเงิน ซึ่งผลการเจรจาที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมนั้น ในแง่ของจำนวนเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แค่เพียงจำนวนเงินมากกว่าเดิมเล็กน้อย ก็ถือว่าเข้าเงื่อนไขของข้อเสนอที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมแล้ว ส่วนในแง่ของระยะเวลาการผ่อนชำระเงินนั้น ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินที่เร็วขึ้นกว่าเดิมเพียง 1 วัน ก็ถือว่าดียิ่งกว่าข้อเสนอเดิมเช่นกัน

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1. หากมีการเจรจามากขึ้น ทางกองทรัสต์มีเกณฑ์ในใจหรือไม่

2. หากมีการเสนอไปแล้วไปเจรจาทางคู่ค้าแจ้งว่าไม่สามารถให้มากกว่าที่กำหนดในวาระที่ 3 ได้ผลจะเป็นอย่างไร
3. การฟ้องร้องมีมูลค่าการฟ้องร้องเท่าใด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงว่าตามกรอบอำนาจที่ผู้ถือหุ้นยทรีสต์อนุมัติตามวาระนี้ แม้การเจรจาจะดีขึ้นเพียงเล็กน้อยก็สามารถดำเนินการโดยไม่ต้องกลับมาเจรจากับผู้ถือหุ้นยทรีสต์อีก และทรีสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบว่าการดำเนินการเป็นไปตามกรอบหรือไม่ ซึ่งในช่วงเวลาที่ผ่านมา กองทรีสต์มีการส่งหนังสือเรียกให้ผู้เช่าเดิมชำระเงิน เป็นยอดเงินต้นจำนวน 108 ล้านบาทและค่าชดเชย ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นยทรีสต์ไม่อนุมัติทั้งวาระที่ 3 และวาระที่ 4 กองทรีสต์ก็สามารถดำเนินคดีเพื่อขอรับชำระหนี้ตามกฎหมายได้ โดยมีมูลค่าของการฟ้องร้อง ค่าความเสียหายจากเงินต้นจำนวน 108 ล้านบาทและค่าชดเชยจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท และจากแผนการผ่อนชำระของผู้เช่าเดิมอีกประมาณ 30 ล้านบาท

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงต่อไปว่า กรณีนี้เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์ไปเจรจากับผู้เช่าเดิมว่าจะสามารถชำระเพิ่มขึ้นจากข้อเสนอเดิมได้หรือไม่ แล้วจึงนำเสนอผลการเจรจาต่อทรีสต์เพื่อตรวจสอบว่า ตัวเลขที่เจรจามาได้นั้น เมื่อเทียบกับระยะเวลาและภาระค่าใช้จ่ายของกองทรีสต์ที่ต้องเสียไปกับการฟ้องร้องดำเนินคดี แบบไหนจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรีสต์มากกว่า ซึ่งในแง่ของตัวเลข แม้เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยก็สามารถดำเนินการได้ถ้าพิจารณาแล้วเป็นประโยชน์กับกองทรีสต์มากกว่า

คุณวนิดา ตันติสุนทร ผู้ถือหุ้นยทรีสต์มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะดังนี้

เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นไม่ใช่ความผิดของทางผู้เช่าเดิมที่บริหารงานไม่ดี แต่เกิดจากปัญหาเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อทุก ๆ คน และก็เป็นที่ยืนยันว่าผู้เช่าเดิมเองตั้งใจปฏิบัติงานจนโรงแรมกลายเป็นชื่อเสียงของประเทศ จึงอยากขอให้มีการทบทวนเพิ่มเติม

คุณกิตติพงษ์ วิภวาวณิชย์ ตัวแทนจากสำนักงานประกันสังคม มีข้อซักถามดังนี้

1. จากวาระที่ 3 ยังมีความกังวลเรื่องเบี้ยปรับเพราะทางผู้เช่าเดิมมีการค้างชำระหนี้หลายก้อน และมีหนี้ที่จ่ายล่าช้า จึงอยากเห็นความชัดเจนในวาระการประชุมสำหรับเบี้ยปรับและให้มีการเพิ่มเงื่อนไขให้ชัดเจนว่าในกรณีที่มีการจ่ายล่าช้าจะมีเบี้ยปรับอย่างไร
2. ในส่วนอัตราค่าชดเชยที่เสนอ หากผู้เช่าเดิมไม่สามารถจะเพิ่มได้ ก็ยังสามารถเพิ่มส่วนอื่นหรือกระทั่งระยะเวลาการผ่อนชำระให้สั้นลง ซึ่งก็ไม่ได้ผิดเงื่อนไข จึงอยากเห็นความชัดเจนในแง่ของการผิมนัดชำระหนี้และการปรับปรุงเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งจะแจ้งประกาศในที่ประชุมหรือผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ก็ได้

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงว่า เงื่อนไขที่จะได้รับการเจรจาจะเป็นเรื่องของระยะเวลาการผ่อนชำระและเงินชดเชยที่จะได้รับระหว่างการผ่อนชำระ รวมถึงจะมีการกำหนดเรื่องของค่าปรับหรือค่าผิมนัดการ

ผ่อนชำระ ซึ่งตามรูปแบบของสัญญา การผิดนัดชำระหนี้เป็นสาเหตุหนึ่งของการผิดสัญญาที่จะให้สิทธิของทรัสต์ ในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที ซึ่งเป็นกระบวนการปกติของการร่างสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดว่าจะต้องมีการผิดนัดชำระหนี้กี่ครั้งจึงจะก่อให้เกิดสิทธิแก่กองทรัสต์ในการเลิกสัญญา

พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมอีกครั้งว่ามีผู้ใดสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

คุณวนิดา ดันติสุนทร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะว่าแทนที่จะเป็นการผ่อนชำระ 5 ปี ก็ให้ผ่อนชำระเพียง 4 ปี ซึ่งอัตราค่าขาดเชยก็จะลดลง จำนวนยอดเงินโดยรวมที่จะต้องชำระก็จะได้น้อยลงด้วย

คุณธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ ชี้แจงว่า ในเรื่องดังกล่าวขอให้เป็นที่หน้าของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ในการไปดำเนินการเจรจา และขอให้ทุกท่านให้ความร่วมมือในการลงมติเห็นชอบในวาระนี้เพื่อที่จะได้ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้อง

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอคำถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงได้ชี้แจงวิธีการลงมติคะแนนให้ที่ประชุมทราบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าเดิม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 4 ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	115,906,384	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.0751
ไม่เห็นด้วย	5,999,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.9208
งดออกเสียง	5,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0041
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

วาระที่ 5 พิจารณาการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม

คุณวิไล อินทกุล ได้สรุปรายละเอียดของข้อเสนอของผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบอีกครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า 3 ปี (เริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติ)

ค่าเช่าคงที่ ปีที่ 1 = 70 ล้านบาท

ปีที่ 2 = 75 ล้านบาท

ปีที่ 3 = 80 ล้านบาท

และให้ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ปี

ปีที่ 4 = 85 ล้านบาท

ปีที่ 5 = 90 ล้านบาท

ค่าเช่าผันแปร

80% ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

นอกเหนือจากความแตกต่างในเรื่องอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และสิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับเดิมทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ ข้อตกลงหรือเงื่อนไขใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ที่ได้ทำไว้ก่อนหน้านี้และแตกต่างหรือขัดแย้งกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่ ให้ถือเป็นอันสิ้นสุด และกองทรัสต์และผู้เช่าเดิมต้องผูกพันตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่แทน

คุณวิไล อินทกุล ได้เรียนเชิญ **คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นโดยสรุปเกี่ยวกับการทำรายการในวาระที่ 3 นี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบอีกครั้ง

คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ สรุปให้ที่ประชุมทราบว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิมแล้วที่มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเฉลี่ยของ REIT หรือ PF ประเภทธุรกิจโรงแรม และกระแสเงินสดตามประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 พอเพียงที่จะชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าเดิม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรอนุมัติการทำรายการนี้

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม ตามรายละเอียดข้อเสนอของผู้เช่าเดิมข้างต้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมระดับลักซูรี่ (Luxury Hotel) ซึ่งรวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ศรีพันวาที่มีมูลค่าทางการตลาดที่สูงสำหรับโรงแรมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต อีกทั้งผู้เช่าเดิมมีความคุ้นเคยกับการบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นอย่างดี

ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม จะทำให้การบริหารทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) รวมถึงเกิดความเป็นเอกภาพในการบริหารงาน และจะส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า

อันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นด้วย แต่หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน SPM 2 ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิมผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ดียิ่งกว่าข้อเสนอของผู้เช่าเดิมตามที่เสนอในวาระนี้ ตามกรอบอำนาจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสต์ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้จากค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าวและไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าการเจรจาจะสำเร็จหรือไม่

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ **คุณวิไล อินทกุล** ได้เรียนเชิญ **คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม** ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์มีความเห็นว่าตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

เนื่องจากผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการพิจารณาเรื่องค่าเช่าเป็นการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้พิจารณาและมีมติในวาระนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมด ที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

อย่างไรก็ดี หลังจากที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่าเดิม กองทรัสต์มีกระบวนการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าของทรัพย์สินโครงการ SPM 2 โดยมีบริษัท เน็กซ์ ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นผู้จัดการประมูลผลของการเปิดประมูลคงเหลือข้อเสนอที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าเดิมเพียงรายเดียว และเนื่องจากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งรวมถึงข้อดี ข้อด้อย รวมถึงความเสี่ยงของการเช่าทำรายการ และข้อมูลภาวะของผู้เช่าเดิมในการชำระค่าเช่า

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

ทรัสต์มีความเห็นว่าการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะของทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 2.2.2 (10) และ ข้อ 9 เรื่องการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ข้อย่อย 9.1 และ 9.2 ข้อเสนอของสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ได้รับ ความเสี่ยงผลตอบแทนจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบัน รวมถึงพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมและรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจ

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

คุณสมชาย เจนสธิรพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

เรื่องสัญญาเช่ามีกำหนดอายุ 3 ปี และให้สิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หากเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา 3 ปีแล้วผู้เช่าเดิมเลือกที่จะไม่ต่ออายุสัญญาออกไปในปีที่ 4 และปีที่ 5 ผลจะเป็นอย่างไร และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเป็นของผู้เช่าเดิมฝ่ายเดียวหรือไม่

คุณวิไล อินทกุล ชี้แจงว่า ตามสัญญาเช่าคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่างมีสิทธิ (Option) ที่จะต่อสัญญาเช่าหากว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างครบถ้วน หากกองทรัสต์ใช้สิทธิที่จะต่อสัญญา ทางผู้เช่าเดิมก็มีหน้าที่ในการต่อสัญญากับกองทรัสต์ แต่หากผู้เช่าเดิมไม่ยอมต่อสัญญา ก็จะต้องเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์จะดำเนินการทางกฎหมาย

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งต่อสัญญาได้ หากฝ่ายที่ใช้สิทธิเช่นนั้นมิได้ปฏิบัติตามผิดสัญญาเช่า หากในอนาคตผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า กองทรัสต์ก็มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าเดิมมาต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้ หากกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติตามผิดสัญญา ซึ่งในเวลานั้นกองทรัสต์ก็ต้องพิจารณาว่าผู้เช่าเดิมมีคุณสมบัติที่จะเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ได้หรือไม่ เช่น ความมั่นคงทางการเงินของผู้เช่าเดิม

พิธีกรสอบถามว่ามีผู้ใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอคำถามเพิ่มเติมพิธีกรจึงได้ชี้แจงวิธีการลงมติคะแนนให้ที่ประชุมทราบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียง

ทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มิได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มิได้เสียจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าเดิม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 5 ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ ดังนั้น วาระที่ 6 และที่ 7 ซึ่งเป็นเรื่องสืบเนื่องจึงไม่นำมาพิจารณา

เห็นด้วย	121,910,384	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

วาระที่ 6 พิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สิน สิทธิลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินโครงการ SPM 2) ของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก

มติที่ประชุม

ไม่ต้องพิจารณาเนื่องจากได้มีมติเห็นชอบในวาระที่ 5 แล้ว

วาระที่ 7 พิจารณารับทราบการเข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (Use of Properties Agreement) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ

มติที่ประชุม

ไม่ต้องพิจารณาเนื่องจากได้มีมติเห็นชอบในวาระที่ 5 แล้ว

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

คุณวิไล อินทกุล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นใน

วาระนี้

คำถามจากผู้ถือหุ้นรายย่อย

คุณสมชาย เจนสิทธิ์พันธุ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

สถานการณ์ของโรงแรมศรีพินวาทัง 3 ที่ว่าหลังจากปัญหา COVID-19 สถานการณ์ดีขึ้นหรือไม่ และ

มีนักท่องเที่ยวมาใช้บริการมากขึ้นหรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า หลังปลายปีที่แล้ว (2566) มีนักท่องเที่ยวกลับมาประมาณ 80% ของช่วงปกติ ในช่วงเดือนธันวาคม มกราคม และกุมภาพันธ์ ถือว่าดีเลย และมีลูกค้าใหม่ ๆ เข้ามา เช่น กลุ่มมิดเดิลอีสต์ ชาวซาอุดีอาระเบีย ชาวรัสเซีย และชาวจีนเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ และหากไม่มีปัญหาใหม่เข้ามาเห็นว่าสามารถมั่นใจได้ว่าสถานการณ์จะดีขึ้นในอนาคต แต่ในส่วนของโรงแรมที่หัวหินซึ่งเป็นรายได้ประมาณ 10% ต้องแจ้งว่ามี average occupancy แค่นี้เพียง 40% จึงต้องประคองในส่วนนี้ แต่ก็คาดว่าอีกประมาณ 1 – 2 ปีน่าจะดีขึ้น



พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ใดประสงค์จะสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามเพิ่มเติมจึงเรียนเชิญให้**ประธานฯ** กล่าวปิดการประชุม

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์

ปิดประชุมเวลา 16.30 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อีสระะ)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ชาญอีสระะ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา