

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2560 เวลา 14.00 นาฬิกา ณ ห้องจัดรา บอลรูม ชั้น 2 โรงแรมสยามเคมปินสกี
กรุงเทพฯ เลขที่ 991/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

กรรมการ บริษัท ซาญอัสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. นายวรสิทธิ์ อิศสระ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายไทรมัน์ ลัญจนดี | กรรมการอิสระ |
| 3. นางวิไล อินทกุล | กรรมการและกรรมการผู้จัดการ |

ผู้บริหาร บริษัท ซาญอัสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 1.นางสาวสุมนา วรชุน | ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 2.นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริดาววงศ์ | ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ |
| 3.นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์ | ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ |
| 4.นางวิบูลรัตน์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม | ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน |

ผู้แทนจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1.นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และ
โครงสร้างพื้นฐาน |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

ผู้แทนจาก บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

- | |
|--------------------------------|
| 1.นายศรีประเสริฐ ศรีประวัติกุล |
|--------------------------------|

ผู้แทนจาก บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

1.นางสาวธนาภรณ์ ธรรมเกียรติ

โดยมีนางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด รับหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม กล่าวเรียนเชิญ นายวรสิทธิ์ อิศสระ ประธานกรรมการ นางวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และคุณพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทราสต์ดี เข้าร่วมการประชุม

นายวรสิทธิ์ อิศสระ ประธานกรรมการ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม โดยก่อนเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำผู้บริหารของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท ฯ") ผู้แทนจากผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด และผู้แทนที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จากนั้นผู้ดำเนินการประชุม รายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินาว่า ประจำปี 2560 ว่าขณะนี้เวลา 14:15 น. มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ทั้งหมด 90 ราย รวมเป็นหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 158,163,259 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.68 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีจำนวนทั้งหมด 1,643 ราย โดยคิดเป็นจำนวนหน่วยทั้งหมด 279,064,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และได้แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าวาระการประชุมในครั้งนี้เป็นวาระเพื่อทราบ ไม่มีวาระเพื่อขอมติจึงไม่ต้องมีการลงคะแนนเสียง

โดยมีคุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ") ตามลำดับวาระทั้งหมด 5 วาระที่ได้แจ้งไว้ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1: พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2559 ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินงานเมื่อปี 2559 ที่ผ่านมามีระยะเวลาตั้งแต่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ SRIPANWA บริหารจัดการโดยบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2559 โดยมีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีสรุปดังนี้

1. การดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีการออกหน่วยทรัสต์ จำนวน 200,183,000 หน่วย เพื่อที่จะนำไปแลกกับ หน่วยกองทุนรวม SPWPF เดิม และรับโอนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม SPWPF เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ก่อนการดำเนินการแปลงสภาพ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2559 บริษัท ฯ ได้มีการจัดงานสัมมนาให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม SPWPF เกี่ยวกับการแปลงสภาพ ก่อนจะมีการจัดประชุมวิสามัญของผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม SPWPF เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 10 สิงหาคม 2559
2. ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการส่วนที่ 2 (HABITA) และบ้านพักตากอากาศ X29 ภายหลังจากการแปลงสภาพไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม SPWPF กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการส่วนที่ 2 (HABITA) และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 78,881,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10.80 บาท เพื่อซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการส่วนที่ 2 (HABITA) และบ้านพักตากอากาศ X29 จากบริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยกองทุนรวม SPWPF เดิม ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ดำเนินการวันเดียวกันกับการรับโอนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก คือเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559
ภาพรวมทรัพย์สินที่ลงทุน
 - Master Plan ภายในโครงการศรีพันวา จะแบ่งออกเป็น 4 ส่วน
 - ส่วนที่ 1: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมีที่ดินจำนวน 21 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา เป็น บ้านพักแบบพูลวิลล่าจำนวน 38 หลัง บ้านพักแบบ พูลสวีทจำนวน 7 หลัง รวมทั้งหมด 45 ยูนิต
 - ส่วนที่ 2: ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการ HABITA และบ้านพักตากอากาศ X29 มีโดยมีที่ดินจำนวน 6 ไร่ 50.6 ตารางวา เป็นอาคารโครงการส่วนที่ 2 (HABITA) จำนวน 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 จำนวน 5 ห้องนอน
 - ส่วนที่ 3: โครงการบ้านพักตากอากาศที่ขายออกไปแล้วและนำกลับมาให้เช่า
 - ส่วนที่ 4: โครงการในอนาคต
3. นำหน่วยทรัสต์ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นำหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จำนวน 279,064,000 หน่วย เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559

4. การดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA โดยทรัสต์ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทยวงเงิน 450 ล้านบาท และเบิกใช้เต็มจำนวนเพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการส่วนที่ 2 HABITA และบ้านพักตากอากาศ X29 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามรายงานประจำปี 2559 มีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 2

วาระที่ 2: พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองแล้วจากบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคุณสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตหมายเลข 4498 ได้ให้ความเห็น ในงบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพັນวาโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีความถูกต้องเหมาะสม รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2559 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน	สำหรับรอบระยะเวลา 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
1.สินทรัพย์รวม	3,612,140,323
2.หนี้สินรวม	458,485,217
3.เงินผู้ระยยะยาว	446,419,789
4.สินทรัพย์สุทธิ	3,153,655,106
5.สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.3008
6.รายได้รวม	8,709,568
7.กำไรสุทธิ	6,908,852

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้
ผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1: คุณสมชาย เชนสิทธิพันธ์ ผู้ถือหุ้นบริษัทมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าเงินกู้ยืมจำนวน 446,419,789 บาท กู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยเท่าไร และเรื่องของกำไรขาดทุน รายได้จำนวน 8,709,568 บาท แต่กำไรสุทธิอยู่ที่ 6,908,852 บาท กำไรดังกล่าวอยู่ที่ 80-90% ธุรกิจโรงแรมจะมีกำไรเช่นนี้สม่ำเสมอหรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ เรียนชี้แจงประเด็นแรกว่า ในหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องเงินกู้ระยะยาวหน้า 107 กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ MLR ลบอัตราดอกเบี้ยที่ต่อปี ประเด็นที่ 2 รายได้รวมทั้ง 8,709,568 บาท กำไรสุทธิอยู่ที่ 6,908,852 บาท เนื่องจากรายได้ของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าหลักจากผู้เช่าทรัพย์สินและกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเป็น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าสอบบัญชี เป็นกำไรสุทธิ 6,908,852 บาท

คำถามที่ 2: คุณวนิดา ดันติสุนทร ผู้ถือหุ้นบริษัทมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวได้รวมเงินกู้จากธนาคาร 450,000,000 บาท ด้วยหรือไม่ และสอบถามต่อจากคุณสมชายว่าอัตราดอกเบี้ยเป็นเท่าไร ระบุเป็นตัวเลขว่าเป็นจำนวนเงินเท่าไร

ข้อชี้แจง: ประธานฯ เรียนชี้แจงว่าในส่วนของอัตราดอกเบี้ยปีแรกกองทรัสต์จ่าย MLR-2.5 % ปัจจุบันอัตราอยู่ที่ประมาณ 4% และชี้แจงในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 446,419,789 บาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืม 450,000,000 บาทหักค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดบัญชี จึงเหลืออยู่ที่ 446,419,789 ตามที่ปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

คำถามที่ 3: คุณวนิดา สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนของหนี้สินรวม กองทรัสต์มีหนี้สินอะไรบ้าง

ข้อชี้แจง: ประธานฯ เรียนชี้แจงว่าหนี้สินรวมจำนวน 458,485,217 บาท ประกอบด้วยเงินกู้ระยะยาวจำนวน 446,419,789 บาท ค่าเช่ารับล่วงหน้า 10,230,000 บาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น ๆ 1,835,428 บาท

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นยทรีสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงได้เข้าสู่วาระที่ 3

วาระที่ 3: พิจารณาและรับทราบเรื่องการลดทุนครั้งที่ 1 สำหรับรอบปี 2560 และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2559 สำหรับงวด ดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2559 และการลดทุนครั้งที่ 1 สำหรับรอบปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตามนโยบายที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ดังนั้นเมื่อกองทรัสต์มีกำไรอยู่ที่ 6,908,852 บาท ในปี 2559 อัตราประโยชน์ตอบแทนจากจำนวน 279,064,000 หน่วย จะเป็นอัตราประโยชน์ตอบแทนจ่ายต่อหน่วยอยู่ที่ 0.0247 บาท รวมเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 6,892,880 บาท คิดเป็น 99 % ของกำไรสุทธิ กองทรัสต์กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ทางผู้ถือหุ้นยทรีสต์แล้วเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2560 ซึ่งทางผู้ถือหุ้นยทรีสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่หนึ่ง โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน	6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
1.กำไรสุทธิ	6,908,852
2.จำนวนหน่วยยทรีสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หน่วย)	279,064,000
3.อัตราประโยชน์ตอบแทนจ่ายต่อหน่วย (บาท)	0.0247
4.รวมเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น (บาท)	6,892,880
5.สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	99%
6.กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 มีนาคม 2560

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาให้มีการลดทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1 ในรอบปี 2560 เนื่องจากเงินลงทุนที่กองทรัสต์ได้มีการรับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SPWPF นั้นมีกำไรที่เกิดจากค่าเช่ารับก่อนที่กองทรัสต์จะเข้า

ลงทุนในทรัพย์สินที่โอนมา และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์รวมอยู่ด้วย ซึ่งการลงทุนดังกล่าวคิดเป็น อัตราต่อหน่วยอยู่ที่ 0.2117 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้การลงทุนดังกล่าวได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา นำเงินสดคงเหลือได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่าก่อน การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่เกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชีไปเป็นส่วนลงทุนชำระแล้ว โดย สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นว่าการลงทุนครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

การลงทุน	
1.มูลค่าลงทุน	59,077,848
2.จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หน่วย)	279,064,000
3.อัตราลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2117
4.รวมเป็นเงินลงทุนสิ้น (บาท)	59,077,848
5.กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุน	27 มีนาคม 2560

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2559 และจากการลงทุนครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนรวม 0.2364 บาท แล้วเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2560 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

สรุปการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน	
1.อัตราประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.0247
2.อัตราลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2117
3.รวมเป็นอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2364
4.กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุน	27 มีนาคม 2560

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปี 2559 จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และจากการลงทุนครั้งที่ 1 มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 เพื่อรับทราบ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คำถามที่ 1: ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามเรื่องการลดทุนครั้งที่ 1 ไม่ทราบว่าจะมีการลดทุนครั้งต่อ ๆ ไปหรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ เรียนชี้แจงว่าการลดทุนครั้งนี้เป็นการลดทุนพิเศษ เนื่องจากมีการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF เดิมมาอยู่ในทุนจึงต้องมีการลดทุน โดยระบุเป็นการลดทุนครั้งที่ 1 และผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าไม่ควรจะเกิดเหตุการณ์ลดทุนจากการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงได้เข้าสู่วาระที่ 4

วาระที่ 4: พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2560

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุม เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1.นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล เลขทะเบียน 4498 หรือ
- 2.นายณรงค์ พันตวงศ์ เลขทะเบียน 3315 หรือ
3. นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ เลขทะเบียน 5419

โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 610,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทางบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือแสดงความคิดเห็น จึงได้เข้าสู่วาระที่ 5

วาระที่ 5: พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าก่อนจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระอื่น ๆ ขอเชิญคุณสุมนา วรชุน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ มาให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

คุณสุมนา ได้รายงานต่อที่ประชุมทราบว่าจังหวัดภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวฝั่งทะเลอันดามันเป็นสถานที่นิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ โดยมีภาพแสดงให้เห็นถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทย และจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราส่วนของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกปี และในส่วนของโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดภูเก็ต อาทิเช่น การขยายท่าอากาศยานภูเก็ต ซึ่งปัจจุบันจังหวัดภูเก็ตมีที่จอดเรือยอร์ชเอกชนจำนวน 4 แห่ง และของรัฐบาล 1 แห่ง เรือยอร์ชเป็นพาหนะการท่องเที่ยวของกลุ่มผู้มีรายได้สูง อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อประเทศเพื่อนบ้าน และสำหรับปัญหาการจราจรและคมนาคมในจังหวัดภูเก็ต รัฐบาลได้ให้ความสำคัญและเร่งแก้ไข เช่น การสร้างทางลอดสี่แยกสามกongs ทางลอดห้าแยกฉลอง ทางลอดแยกสนามบิน รถไฟฟ้ารางเบา เป็นต้น รวมถึงโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ซึ่งอาคารขาเข้า-ขาออกของสนามบินนานาชาติภูเก็ตได้เปิดให้บริการในปลายปีที่ผ่านมา และยังมีโครงการขยายในส่วนอาคารผู้โดยสารภายในประเทศซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปลายปีนี้ ถัดมาเป็นภาพโครงการในอนาคตรถไฟรางเบา โดยมีแผนเส้นทางเริ่มต้นจากตอนเหนือของเกาะภูเก็ต (ท่าม่วง) เชื่อมต่อไปยังสนามบินภูเก็ต และสิ้นสุดทางตอนใต้ของเกาะภูเก็ต (ห้าแยกฉลอง) และได้นำตัวอย่างภาพในส่วนของการขยายถนนเป็นทางลวดวงเวียน 5 แยกฉลอง และภาพถัดไปเป็นตัวอย่างของโครงการอุโมงค์ทางด่วนกะทู้-ป่าตอง ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น เป็นเพียงส่วนหนึ่งของภาพรวมโครงการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นในจังหวัดภูเก็ต เพื่อให้ผู้ถือหน่วยรับทราบ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระอื่น ๆ

คำถามที่ 1: คุณสมชาย เจนสิทธิพันธ์ สอบถามเรื่องอัตราการเข้าพักของกองทรัสต์ศรีพินิว ว่ามีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาสนี้ประมาณกี่เปอร์เซ็นต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือไม่ และขอให้วิเคราะห์ภาวะของธุรกิจการโรงแรมว่าปัจจุบันเป็นอย่างไร ทั้งในกรุงเทพและสถานที่ท่องเที่ยว เพราะมีข่าวว่าเจ้าสัวรายหนึ่งกำลังจะซื้อกองโรงแรมที่ขายออกไปกลับเข้ามาเป็นเจ้าของทรัพย์สินเอง จึงมีข้อสงสัยว่าเหตุใดถึงซื้อกลับหรือโรงแรมกำลังจะดีหรืออย่างไร แล้วทางชาวนิสสระที่ขายโรงแรมไปมีแผนที่จะซื้อกลับคืนหรือไม่ และสอบถามว่าจะมีแผนขยายโครงการในส่วนที่ 3 เมื่อใด

ข้อชี้แจง:

ประธานฯ เรียนชี้แจงข้อซักถามของอัคราการเข้าพักของทางผู้เช่าหลักว่า เนื่องจากทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รายได้อยู่ในเกณฑ์ตามประมาณการ และในไตรมาสแรกก็เป็นไปตามประมาณการเช่นกัน และได้เรียนเชิญคุณวรวิทธิ ตอบข้อซักถามในเรื่องของภาวะตลาดโรงแรม

โดยคุณวรวิทธิ ได้เรียนชี้แจงว่าภาวะตลาดของโรงแรมยังดีอยู่ มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวนมากจากทุกประเทศทั่วโลก ตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมามาจนถึงปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามีนักท่องเที่ยวจากจีน ยุโรป อเมริกา และไทย ต่างเดินทางมาท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี และในช่วงนี้เป็นช่วงวันหยุด Summer School Holiday, Ester Holiday, Golden Week ถือเป็นช่วงที่นักท่องเที่ยวเดินทางมาประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันถือเป็น Top destination ของคนจีน ประกอบกับประเทศจีนมีขนาดใหญ่มากและมีประชากรประมาณ 2,000 ล้านคน จึงมีโอกาสที่คนจีนจะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดีอันดับ 1 ของผู้ที่เข้าพักก็ยังคงเป็นคนไทย

ประธานฯ ได้เรียนเชิญคุณพิจิตตรา ตอบข้อซักถามเรื่องสปอนเซอร์จะซื้อทรัพย์สินกลับคืน โดยคุณพิจิตตราได้เรียนชี้แจงในฐานะทรัสต์ว่า เรื่องของเจ้าสัวท่านหนึ่งเป็นประเด็นในช่วงเวลาเมื่อ 2 - 3 อาทิตย์ที่ผ่านมา โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองดังกล่าว มีลักษณะการถือหุ้นที่ไม่เหมือนกับกองอื่น เพราะกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ดูเหมือนถือหน่วยเกิน 1 ใน 3 ซึ่งจะส่งผลให้การขออนุมัติการขายทรัพย์สินกลับไปให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีโอกาสสูง ต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองอื่นที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ถืออยู่ไม่เกิน 1 ใน 3 ซึ่งจะทำให้โอกาสการได้รับอนุมัติการซื้อขายสินคีนมีน้อย สำหรับสาเหตุที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซื้อทรัพย์สินกลับไปแทนที่จะแปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์มองว่าสาเหตุหลักนั้น เนื่องมาจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมีการเพิ่มทุนไม่ได้ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถระดมทุนซ่อมแซมดูแลทรัพย์สินในกองได้ส่งผลให้การดำเนินงานไม่คล่องตัว และเหตุผลด้านภาษี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะเสียผลประโยชน์ทางภาษีที่เคยได้รับไป ทางกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่จึงต้องการให้การซื้อคืนได้รับการอนุมัติทันก่อนวันดังกล่าว

ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่าด้วยเจตนาของการแปลงสภาพ สปอนเซอร์ก็เป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งที่ให้มีติในการแปลงสภาพ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์มองว่ากองทรัสต์จะเติบโตและต้องพยายามเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ในส่วนของโครงการในอนาคตเรื่องนี้ทางสปอนเซอร์ยังไม่มีการนำเสนออย่างผู้จัดการกองทรัสต์

คำถามที่ 2: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่าสปอนเซอร์คือใครเนื่องจากเพิ่งเข้ามาประชุม และสอบถามเพิ่มเติมว่ามีความเกี่ยวข้องกับศรีพันวาหรือไม่ และไม่ใช่เจ้าสัวที่กล่าวถึงก่อนหน้านี้

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าสปอนเซอร์คือผู้ขายทรัพย์สินเดิมที่ทางกองทัพไปลงทุน คือบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ไม่ใช่บุคคลที่กล่าวถึง

คำถามที่ 3: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่าเดิมถือกองทุนรวมของศรีพันวา ซึ่ง Freehold น่าจะดีกว่า Leasehold แต่เหตุใดกลับกลายเป็นด้อยกว่า เช่น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เงินปันผลดี แต่ทำไมมาเป็นกองทัพ SRIPANWA ก็ลดทุน

ข้อชี้แจง: คุณพิจิตตรา เรียนชี้แจงผู้ถือหุ้นบริษัทว่าเนื่องจากทางบลจ.ไทยพาณิชย์ดูแลอยู่หลายกองทุน ผู้ลงทุนส่วนใหญ่พิจารณาเพียงแคเงินปันผลต่อปี ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ลงทุนสับสนกันมาก ในการวิเคราะห์กองทุนประเภท Freehold กับ Leasehold โดยกองทุนประเภท Leasehold มีการจำกัดระยะเวลา และมักจะจ่ายปันผลสูงกว่า ทำให้ผลตอบแทนที่ควรพิจารณา คือผลตอบแทนสุทธิที่ต้องมีการหักเงินต้นออก ทั้งนี้กองทุนประเภท Leasehold จะต่างกับการลงทุนในหุ้น ยกตัวอย่างเช่น หากผู้ลงทุนซื้อหุ้นไปจำนวน 100 บาท โดยจะได้รับดอกเบี้ยระหว่างทาง และพอครบกำหนดผู้ลงทุนจะได้เงินต้นคืนจำนวน 100 บาท แต่ในกรณีผู้ลงทุน ลงทุนในกองทัพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานแบบ Leasehold ที่มีกำหนดระยะเวลาในการรับเงินปันผล อัตราผลตอบแทนสุทธิหลังหักการคิดหักเงินต้น จะไม่เท่ากับอัตราเงินปันผลต่อปี ยกตัวอย่างเช่น สมมติ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้าพระนครเหนือชุดที่ 1 การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (EGATIF) จ่ายผลตอบแทนประมาณ 8.5% ต่อปีและมีอายุเหลือ 20 ปี ถ้าผู้ลงทุนจะคิดผลตอบแทนสุทธิหลังหักการคืนเงินต้นแบบคร่าว ๆ สามารถทำได้ โดยการนำผลตอบแทนเงินปันผลต่อปี มาหักด้วยส่วนของการคืนเงินต้นต่อปี ซึ่งคำนวณได้โดยการนำ 1 มาหารจำนวนปีที่เหลืออยู่ (20 ปี) จะได้เท่ากับ 5% ทำให้ได้ผลตอบแทนสุทธิหลังหักเงินปันผลประมาณปีละ 3.5% สำหรับกองทุนประเภท Freehold เช่น กองทัพ SRIPANWA ไม่ต้องคำนวณแบบดังกล่าว เนื่องจากกองทุนประเภท Freehold ได้เงินปันผลโดยไม่จำกัดจำนวนปีจึงไม่ต้องมีการคิดการคืนเงินต้น

คำถามที่ 4: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่ากองทัพเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกรท ซึ่งเป็นกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน เวลาคืนจะแจ้งให้ทราบว่าจะลดทุนเท่าไร เป็นเงินปันผลเท่าไร ก็ยังได้ตามที่แจ้งมา หากนำลดทุนมาหักออกแล้วก็จะทราบ

ข้อชี้แจง: คุณพิจิตตรา ได้เรียนชี้แจงว่าสำหรับกองทรัสต์ SRIPANWA ที่มีการลดทุนที่ผ่านมาเป็นเรื่องทางบัญชีที่ส่งผลมาจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาเป็นกองทรัสต์ ซึ่งโดยปกติกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ควรจะมีการลดทุนเพราะว่าเป็นกองประเภท Freehold เนื่องจากการลดทุนเป็นเรื่องของทางบัญชี คุณพิจิตตราจึงเรียนเชิญให้ทางคุณศรีประเสริฐ ผู้แทนจากผู้สอบบัญชีชี้แจงว่าทำไมถึงมีการลดทุนในไตรมาสที่ผ่านมา

คุณศรีประเสริฐ ผู้แทนจากผู้สอบบัญชี สำนักงาน สีวาย ได้เรียนชี้แจงผู้ถือหุ้นว่าขณะที่จัดตั้งกองทรัสต์จะมีทุนจดทะเบียน ซึ่งทุนจดทะเบียนนี้กองทรัสต์นำไปแลกกับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ SPWPF เข้ามา ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับมาจะเป็นลูกหนี้ส่วนหนึ่ง ในท้ายที่สุดจะได้รับเงินคืน หากได้รับเงินคืนเรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรจะเป็นหนี้ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่จะดำเนินการอย่างไรหากเมื่อไม่มีกำไรสะสม ดังนั้นสิ่งที่ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินการได้คือทำการลดทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

คำถามที่ 5: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่าปัจจุบันกองทรัสต์นี้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือไม่ และในช่วงที่เปลี่ยนเป็นกองทรัสต์ ราคาอยู่ที่เท่าไร และเงินปันผลที่จ่ายมาในจำนวนน้อยเป็นช่วงระยะเวลาสั้นๆ ไหมหรือไม่

ข้อชี้แจง: คุณศรีประเสริฐเรียนชี้แจงว่าอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในส่วนของราคานั้นขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเงินปันผลที่จ่ายมาจากผลดำเนินงานช่วงระยะเวลา 10 วัน ปรากฏฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าปัจจุบันราคาอยู่ที่ประมาณ 10.80 บาท

คำถามที่ 6: ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามว่ากองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายจ่ายปันผลเพียงปีละ 1 ครั้ง กองทุนรวมอสังหาฯ กองอื่นจ่ายปันผลปีละ 1 ครั้ง หรือปีละ 2 ครั้ง หรือทุกไตรมาส ผู้ถือหุ้นทรัสต์อยากทราบว่ากองทรัสต์ SRIPANWA ใน 1 ปี จ่ายกี่ครั้ง และไตรมาสที่ผ่านมาทำไมเท่าไร ไตรมาสนี้จะจ่ายหรือไม่ ถ้าจ่ายจ่ายเท่าไร เดือนอะไรโดยขอเป็นตัวเลขคร่าว ๆ

ข้อชี้แจง: ปรากฏฯ เรียนชี้แจงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังนี้ นำงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือรับรองจากผู้สอบบัญชีเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาในแต่ละไตรมาสว่าจะจ่ายเงินปันผลหรือไม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์พยายามให้มีการจ่ายเงินปันผลไปให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่หากจะให้บอกว่างบทรัสต์จะจ่ายปีละ 2 ครั้ง 3 ครั้ง หรือ 4 ครั้ง นั้น ทางผู้จัดการ

กองทรัสต์ขอให้นำเข้าไปพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และหากมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการแจ้งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ

คำถามที่ 7: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่าสรุปในไตรมาสนี้จะยังไม่ทราบว่าได้รับเงินปันผลหรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ เรียนชี้แจงว่าต้องพิจารณาจากขั้นตอนดังกล่าวข้างต้น ซึ่งการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ คาดว่าจะมีขึ้นประมาณเดือนพฤษภาคมนี้

คำถามที่ 8: ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามว่า ที่มีการอธิบายเรื่องเกี่ยวกับ Freehold กับ Leasehold ขอถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์นี้เป็นประเภท Freehold ทั้งหมดหรือไม่ เพราะฉะนั้นในส่วนของเงินลงทุนก็จะไม่เกี่ยวกับปีต่อไป

ข้อชี้แจง: คุณพิจิตตรา ได้เรียนชี้แจงว่าเป็นประเภท Freehold และประธานฯ ได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่าเหตุการณ์ลงทุนจากการแปลงสภาพคาดว่าจะไม่ควรถูกขึ้นอีกในอนาคต และ SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินแบบ Freehold ทั้งหมด

คำถามที่ 9: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามว่าการขอเพิ่มทุนจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 10.60 บาท หรือ 10.90 บาท หรือ 10.80 บาท เงินส่วนนั้นได้เอาไปใช้ในการทำอะไร นอกจากลงทุนในโครงการโรงแรม ส่วนที่ 2 (HABITA) และอนาคตได้ทราบว่าศรีพันวาจะไปลงทุนทรัพย์สินในต่างประเทศ เช่น ในยุโรป กรณีได้มีการไปศึกษาความเป็นไปได้แล้วพบว่าตรงตามคุณสมบัติที่ทางผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาไว้ จะมีการเรียกเพิ่มทุนอีกหรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าได้นำไปลงทุนในโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (HABITA) และ X29 และได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่าโดยทั่วไปทางผู้จัดการกองทรัสต์จะหาโรงแรมที่มีศักยภาพและศึกษาความเป็นไปได้ที่จะเข้าไปลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุน รวมถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุน ส่วนหนึ่งเป็นทุนมาจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และอีกส่วนมาจากเงินกู้ยืม กองทรัสต์สามารถกู้เงินได้ตามกฎเกณฑ์ไม่เกิน 35% ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ปัจจุบันกองทรัสต์ SRIPANWA มีการใช้เงินกู้ยืมอยู่ที่ 450 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 12% ดังนั้นกองทรัสต์ SRIPANWA ยังสามารถกู้เงินได้ หากทางผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าจะลงทุนและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ก็คงต้องมีการเรียกเพิ่มทุน

คำถามที่ 10: ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่าในกรณีที่มีการเรียกเพิ่มทุน และกองได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ แล้วมีโอกาสกู้เงินมากกว่าในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง ดังนั้น ปัจจัยแรกคือกู้เงินหรือขายหุ้นกู้ก่อน จึงนำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์ต่างประเทศที่มองไว้ใช่หรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าในความเป็นจริงแล้วทางผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้พิจารณาว่าจะต้องกู้เงินเป็นอันดับแรกแต่จะพิจารณาว่าทรัพย์สินที่จะไปลงทุนนั้นต้องใช้วงเงินเท่าไร ถ้าผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เฉพาะการกู้เงินได้โดยไม่เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด และสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในการเพิ่มทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ก็พิจารณาโครงสร้างแบบนั้น ซึ่งต้องขึ้นอยู่กับการจัดโครงสร้างของเงินทุน

คำถามที่ 11: ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่า กรณีแบบนี้หมายความว่าจำเป็นต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยเป็นเรื่องของวิสามัญครั้งคราวไปใช่หรือไม่ และทางผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาไว้ที่ไหนที่จะไปลงทุน

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างพิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มหลายแห่ง แต่ขอศึกษาความเป็นไปได้เพิ่มเติม จึงจะมีสารสนเทศแจ้งให้ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์พิจารณา เพื่อเรียกประชุมวิสามัญต่อไป

คำถามที่ 12: ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ สอบถามว่ายังไม่ได้มีการแจ้งให้ทราบในเรื่องของอัตราค่าเช่า แต่มีการรายงานว่าเป็นไปตามแผน อยากทราบผลการดำเนินงานปีที่แล้วทั้งปี เนื่องจากศรีพินวาเดิมเป็นกองทุนรวม SPWPF ปัจจุบันเปลี่ยนแค่ชื่อ น่าจะได้ผลการดำเนินงานเต็มปี อัตราการเข้าพัก / ค่าห้องพักเฉลี่ย เป็นเท่าไร ซึ่งทางผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์มองว่าค่อนข้างสำคัญสำหรับนักลงทุน ทำให้ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์เข้าใจว่าถึงแม้ว่ามีอุปทานในเกาะภูเก็ตเพิ่มขึ้น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ยังสามารถแข่งขันกับที่อื่นได้ และสามารถปรับค่าเช่าขึ้นได้ หรือมีโอกาสขึ้นได้ค่อนข้างยากเพราะอุปทานที่เพิ่มมากขึ้นทางด้านโรงแรม

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่ารายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าหลักที่ผ่านมาตั้งแต่วันที่ 21 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ยังคงได้รับค่าเช่าหลักตรงตามสัญญาที่ได้ทำไว้กับผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ในเรื่องของอัตราค่าเช่าพัก / ค่าห้องพักเฉลี่ย เป็นส่วนของทางผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ในส่วนที่ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ถามว่าค่าเช่าจะปรับขึ้นได้หรือไม่นั้น เนื่องจากกองทรัสต์มีค่าเช่าคงที่ 8 ปี และในปีที่ 8 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นมาจากส่วนต่างของกำไร

คำถามที่ 13: ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่า สมมติผู้เช่าหลักบอกว่าจะจ่ายให้กองทรัสต์ 150 ล้านบาทต่อปี แต่หากทำได้ 160 - 170 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นยวทรวิสต์ไม่มีปัญหา แต่หากเวลาผ่านไปทำได้ 140 ล้านบาท และ

ในปีต่อมลดลงเหลือ 120, 100, 80 ล้านบาทต่อปี ผู้เช่าหลักต้องจ่ายส่วนต่างมากขึ้นแต่ละปี ตรงนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เริ่มเป็นกังวล ผู้ถือหน่วยอยากทราบว่าผู้เช่าหลักจะเป็นอย่างไร เพราะคนที่ได้รับผลกระทบคือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคำถามเพิ่มเติมว่า ตอนที่ลงทุนครั้งแรกจะได้ค่าเช่าสูงสุดที่ 151 ล้านบาท ระบุอยู่ในรายงานประจำปี ปัจจุบันผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักใกล้เคียงกับค่าเช่าสูงสุดหรือไม่ หากปีต่อไปไม่มีการรับประกัน นักลงทุนคาดหวังได้รับข้อมูลค่อนข้างละเอียด เพื่อให้ทราบว่าผลการดำเนินงานยังดี ปัจจุบันกองโรงแรมมีปัญหาหลายกองจึงได้เข้าร่วมประชุมเพราะกังวลในเรื่องดังกล่าว

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าปลายปี 2559 อัตราการเข้าพัก เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 51% ค่าห้องพักเฉลี่ย 24,000 บาทต่อคืน ในส่วนของคำถามที่เกี่ยวกับการรับประกันรายได้นั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีการรับประกันอยู่ 5 ปี ซึ่งจะหมดในปี 2561 ช่วงเวลา 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ผู้เช่าหลักสามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนรวม SPWPF และกองทรัสต์ได้ และคาดว่าในปีที่ 4 ก็ยังคงจ่ายค่าเช่าได้ ดังนั้นการรับประกันจะเหลือในปีที่ 5 หากสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาจะไม่มีกรรับประกันในปีถัดไป แต่ในส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มไม่ได้มีการรับประกันรายได้เหมือนกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

คำถามที่ 14: ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมว่าในอนาคตมีแผนที่จะขยายการลงทุนเพิ่มในปี 2018 - 2019 หรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างพิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มหลายแห่ง แต่คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณปีหน้า หรือปีถัดไป

คำถามที่ 15: ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่าปัจจุบันมีทรัพย์สิน อยากรทราบว่าลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาติใด และคิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอเสนอความเห็นเพิ่มเติมว่าครั้งต่อไปให้นำเสนอเป็นตารางเปรียบเทียบว่าปีก่อนเป็นอย่างไร และปีนี้เป็นอย่างไรเพื่อให้เห็นภาพว่าดีขึ้น

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าตามที่ได้รับรายงาน 4 อันดับแรก เป็นคนไทย จีน อเมริกา และยุโรป และผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับคำแนะนำของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อนำมาปรับปรุงในการประชุมครั้งถัดไป

คำถามที่ 16: ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่าค่าที่พักของศรีพินวาราคาสูง เน้นลูกค้าประเภท High End ทางโรงแรมจะมีปัญหาในเรื่องของอัตราการเข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับเมื่อ 2 ปีก่อนหรือไม่ กรณีที่มีโรงแรม HABITA เข้ามาเพื่อจะรับลูกค้าในราคาที่ต่ำลง ทางโรงแรมสามารถทำได้หรือไม่ และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยคืนละเท่าไร เมื่อเทียบกับที่แจ้งว่าอยู่ที่ประมาณ 24,000 บาทต่อคืน

ข้อชี้แจง:

ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่า HABITA มีจำนวนห้องพักอยู่ 30 ห้อง ทางผู้เช่าหลักจับกลุ่มลูกค้าจ่ายราคาที่พักกว่า บ้านพักแบบพูลวิลล่า และกลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานอีเว้นท์ งานแต่งงาน

คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติมต่อว่าทางผู้เช่าหลักเห็นโอกาสการเติบโตเนื่องจากห้องพักแบบพูลวิลล่าที่ผู้เช่าหลักให้เช่าราคาเฉลี่ยต่อคืน 24,000 บาท จากการบริหารมาเป็นระยะเวลาเกือบ 12 ปี ทางผู้เช่าหลักเล็งเห็นโอกาสและช่องทางการขายที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะทำให้มีฐานลูกค้าเพิ่มขึ้น รวมทั้งคนไทย จีน เกาหลี อเมริกา และอีกหลาย ๆ ประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้มีฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีงานแต่งงานมากขึ้นประมาณ 10 งานในเดือนที่ผ่านมา ลูกค้าสามารถมาในงานแต่งงานได้ แต่ไม่ใช่ทุกคนที่มีกำลังจ่ายค่าที่พักในราคา 24,000 บาท สำหรับ 4 คืน ผู้เช่าหลักจึงได้สร้าง HABITA มาเพื่อรองรับความต้องการค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณ 12,000 บาท ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับฐานลูกค้าเดิมได้เข้ามาทดลองพักในสถานที่ใหม่ด้วย และคำถามที่ผู้ถือหุ้นหวัดส์กังวลว่าจะมีแบรนด์ของต่างประเทศเข้ามา ทางผู้เช่าหลักคิดว่าเป็นสิ่งที่ดี เพราะเป็นการช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต อีกทั้งช่วยผลักดันให้รัฐบาลส่งเสริมในด้านสาธารณูปโภค เช่นการบริหารสนามบิน รถไฟฟ้ารางเบา ถนน ซึ่งถือว่าเป็นผลดีสำหรับเมืองไทยและเกาะภูเก็ต

คำถามที่ 17:

ผู้ถือหุ้นหวัดส์ สอบถามว่าการเดินทางไปศรีพันวาค่อนข้างยาก ไม่ทราบว่ามีการจัดการเพื่อช่วยให้ผู้เดินทางมาสะดวกขึ้นหรือว่าเป็นกรุปจะมีการประสานงานเกี่ยวกับรถ อากาศหนาวจะมีโปรโมชันอะไรบ้างที่จะทำให้คนเดินทางมาเที่ยวได้

ข้อชี้แจง:

คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่าที่ผ่านมาผู้เช่าหลักประสบปัญหาเรื่องของการจราจรเส้นทางสนามบินอยู่บ้าง เพราะปัจจุบันสนามบินกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อ 2 - 3 ปีที่ผ่านมา เกิดปัญหาจากการสร้างอุโมงค์ 4 อุโมงค์ ปัจจุบันอุโมงค์แล้วเสร็จไปหลายส่วน ซึ่งสามารถลดเวลาการเดินทาง และทางผู้เช่าหลักยังมีการแนะนำลูกค้าให้หลีกเลี่ยงการเดินทางในเวลาเร่งด่วน ซึ่งอาจเป็นช่วงเวลาที่การจราจรหนาแน่น ปัจจุบันยังทราบอีกว่าทางผู้เช่าหลักมีการออกโปรโมชันร้านอาหารในโรงแรมทั้งหมดรวม 7 ร้าน ผู้เช่าหลักมีการทำโปรโมชันเพิ่มมากขึ้น เช่น เมื่อทานครบ 5 ร้านอาหาร ลูกค้าจะได้รับส่วนลดทันที 40% ดูว่าส่วนลดค่อนข้างสูง แต่ก็สามารถเพิ่มยอดขายได้ และลูกค้าไม่ต้องเสียเวลา 2 - 3 ชั่วโมง ตอนนี้ลูกค้าที่มาประจำจะทราบว่ากรจราจรในภูเก็ตหนาแน่น ส่วนใหญ่เลือกที่จะอยู่ในโรงแรมเพื่อที่ได้พักผ่อนเต็มที่ ไม่ไปเสียเวลากับการเดินทาง ซึ่งลูกค้าที่มาศรีพันวาเป็นประจำจะเข้าใจและทราบว่าต้องทำอะไร ปัจจุบันผู้เช่าหลักได้รายงานมาว่าลูกค้า Returning Guest อยู่ที่ประมาณ 20% ของทั้งหมดถือว่าเป็นตัวเลขที่ดี

คำถามที่ 18: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่ากองทรัสต์มีโครงการให้ผู้ถือหุ้นบริษัทไปเยี่ยมชมหรือไปพักผ่อนหรือให้
โปรโมชั่นลด 80% หรือไม่

ข้อชี้แจง: คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่ามีโปรโมชั่นพิเศษให้ แต่พักผ่อนไม่ได้ โปรโมชั่นอาจเป็นราคาพิเศษกว่า
โปรโมชั่นทั่วไป และจะดำเนินการเจรจากับผู้เช่าหลักเพื่อให้ได้อัตราโปรโมชั่นพิเศษแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

คำถามที่ 19: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่าเรื่องโครงสร้างค่าเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากค่าเช่าห้องพักแล้ว
ผู้เช่าหลักจะนำรายได้ในส่วนของห้องอาหาร และงานจัดเลี้ยง มาชำระเป็นค่าเช่า ให้กับกองทรัสต์
SRIPANWA หรือไม่

ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่ารายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ห้องพัก ห้องอาหาร สปา ที่ทางผู้เช่าหลักจัดหาได้ รวมอยู่
ในค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้กับกองทรัสต์ SRIPANWA

คำถามที่ 20: ผู้ถือหุ้นบริษัท สอบถามว่าถ้ามีการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มมากขึ้น โอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจะ
น้อยลงหรือไม่ และหากมีการขยายมากเกินไป ผู้บริหารจะมีโอกาสในการดูแลทั่วถึงก็จะน้อยลงเพราะ
ความสามารถของแต่ละบุคคลไม่เท่ากัน เพราะฉะนั้นถ้าขยายเร็วเกินไป โอกาสที่จะได้เงินก็น้อยลง

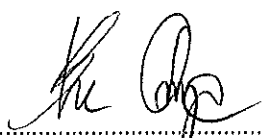
ข้อชี้แจง: ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงว่าถ้าจะไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ทางผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาว่า
ทรัพย์สินนั้นสามารถที่จะให้ผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นได้ และจะรับข้อเสนอแนะไปพิจารณาต่อไป

คำถามที่ 21: ผู้ถือหุ้นบริษัทให้ความเห็นว่ากองทรัสต์ SRIPANWA หากมีการเพิ่มขนาดของกอง และทรัพย์สินว่ามี
ชื่อเสียงและมีเอกลักษณ์ต่างจากที่อื่น ดังนั้นหากทรัพย์สินขาดสนใจไปลงทุนที่ไหน คงได้พิจารณาอย่าง
ละเอียดรอบคอบแล้ว ผู้ถือหุ้นบริษัทฝากพิจารณาให้ได้ผลตอบแทนที่ดี อีกทั้งช่วยเพิ่มคุณค่าของแบรนด์
ทรัพย์สินและเปลี่ยนมูลค่าให้เพิ่มมากขึ้น ผู้ถือหุ้นบริษัทขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ช่วยดูแลอย่างดี เพราะ
เชื่อมั่นในฝีมือ

ข้อชี้แจง: ประธานฯ และคุณวรสิทธิ์ได้เรียนขอบคุณผู้ถือหุ้นบริษัทสำหรับความคิดเห็น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมขอเป็นตัวแทนของชาวนิสิตระวีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นรายและผู้บริหารทุกท่านที่สละเวลามาร่วมประชุม และ ปิดการประชุมตามัญผู้ถือหุ้นรายรายปี 2560

ปิดประชุมเวลา 16.00 น

ลงชื่อ.....

(นางวิไล อินทกุล)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาวนิสิตระวีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ประชานในที่ประชุม