

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยวทรัพย์
ของยวทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
ประจำปี 2562

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ รับหน้าที่เป็นพิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ และ
แนะนำตัวแทนจากบริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองยวทรัพย์ (“ผู้จัดการกองยวทรัพย์”)
ของยวทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองยวทรัพย์” หรือ “กองยวทรัพย์ SRIPANWA”) ตัวแทนจาก
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะยวทรัพย์ของกองยวทรัพย์ (“ยวทรัพย์”) ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษา
กฎหมายที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองยวทรัพย์

คุณวรสิทธิ์ อิศสระ	ประธานกรรมการ
คุณไทรมันน์ ลัญจนันตี	กรรมการอิสระ
คุณวิไล อินทกุล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
คุณสุนาวา วรชุน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ
คุณนรากร บุญบำรุง	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด
โดยกรรมการของบริษัทเข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100

2. ยวทรัพย์

คุณอรอนงค์ ชัยธง	ผู้อำนวยการ
คุณชมพูนุช แพร้วพิพัฒน์	ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณปัญญาณีย์ แสงวงศ์วานิชย์	ทนายความที่ปรึกษา
-----------------------------	-------------------

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

4. ผู้สอบบัญชี

คุณสาธิต ไทрокมลเกลียว

Audit Director

บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

นอกจากนั้น พิธีกรได้แนะนำ บริษัท ควิตแลบ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัท ในการประชุมวันนี้

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ประจำปี 2562 ของ กองทรัสต์ SRIPANWA (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และการ มอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 79 ราย ถือหุ้นบริษัททั้งสิ้น จำนวน 169,026,769 หน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 60.5692 ของ หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 279,064,000 หน่วยทรัสต์ ครอบคลุมองค์ประชุม และพิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการ ประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (1) บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นบริษัทเสนอวาระการประชุมเพื่อบรรจุเป็นวาระ เป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 โดยมีหลักเกณฑ์ และวิธีการนำเสนอ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท แต่ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือ หุ้น ประจำปี 2562
- (2) การประชุมในครั้งนี้มีทั้งหมด 6 วาระ เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง
- (3) ในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทที่มา ด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณวรสิทธิ์ อิศสระ ประธานกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานที่ ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นบริษัท และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ SRIPANWA พร้อมมอบหมายให้ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 6 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

จากนั้น ผู้ดำเนินวาระการประชุมได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ครั้งที่ 1/2561 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |

- วาระที่ 3** พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- วาระที่ 4** พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561 สำหรับงวด ดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- วาระที่ 5** พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2561

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่ง สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้จัดการ กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นวาระที่ 1 พร้อมหนังสือ เชิญประชุมครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมนั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและมีการบันทึกได้อย่าง ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นวาระที่ 1 ทานใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงาน การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 2

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานเมื่อปี 2561 โดยนำเสนอ

1. ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561 โดยสรุปกองทรัสต์มี รายได้รวม 279 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวม 44 ล้านบาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 235 ล้านบาท มีอัตราการ เพิ่มในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ 325 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปี 2561 ที่ 90 ล้านบาท

2. อัตราการเข้าพัก (Occupancy) และอัตราค่าห้องพัก เฉลี่ย (Room Rate) ของทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่สามส่วน โดยแบ่งออกเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (“SPM1”) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (“SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“SPM3”)

ส่วนแรก SPM 1 คือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกโดยมีการแปลงสภาพมาจาก Property Fund มาเป็น REIT ซึ่งใน SPM 1 มีทรัพย์สินอยู่ 2 ประเภท คือ

1.) Pool Villa (PV) โดยมีบ้านพักแบบพูลวิลล่า 38 หลัง Occupancy 61 %, Room Rate 22,685 บาท และ RevPAR = 13,837 บาท

2.) Pool Suite (PS) ห้องพักแบบ พูลสวีท จำนวน 7 ห้อง Occupancy 73 %, Room Rate 12,952 บาท และ RevPAR = 9,454 บาท

ส่วนที่สอง SPM 2 เป็นการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งใน SPM 2 มีทรัพย์สินอยู่ 2 ประเภท คือ

1.) โครงการ Habita ที่แบ่งเป็น 1.1) Pool Suite(PS) 20 ห้อง Occupancy 76% Room Rate 10,444 บาท และ RevPAR = 7,937 บาท 1.2) Penthouse(PH) 10 ห้อง Occupancy 61% Room Rate 16,113 บาท และ RevPAR = 9,828 บาท

2.) บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) Occupancy 33 % Room Rate 80,212 บาท และ RevPAR = 26,469 บาท

ส่วนที่สาม SPM 3 เป็นการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยกองทรัสต์ลงทุนในเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ซึ่งใน SPM 3 มีทรัพย์สินอยู่ 3 ประเภท คือ

1.) Beachfront Pool Suite Ground Floor (BG) Occupancy 81% Room Rate 11,749 บาท และ RevPAR อยู่ที่ 9,516 บาท

2.) Beachfront Pool Suite (PS) Occupancy 50 % Room Rate 14,913 บาท และ RevPAR อยู่ที่ 7,456 บาท

3.) Beachfront Penthouse (PH) Occupancy 56 % Room Rate 20,953 บาท และ RevPAR อยู่ที่ 11,733 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรพดุง ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามผลการดำเนินงานโดยรวมของทรัสต์สินทั้งหมด Occupancy Rate คิดเป็นร้อยละเท่าไรของปี 2561 และอยากให้องค์กรทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่นำเสนอในครั้งนี้อย่างละเอียดของเว็บไซต์ของบริษัท โดยขอให้เปิดเผยทุกไตรมาส อย่างเช่นของบางบริษัทจัดการ สามารถเปิดเผยข้อมูลได้ทุกไตรมาส ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นอย่างมาก

ข้อชี้แจง : คุณวิไลชี้แจงว่า ภาพรวมของทั้งหมด ต้องใช้เวลาในการคำนวณ เนื่องจากว่าเหตุผลในการที่ทำการแยกออกมาเพราะว่า จะได้เห็น performance ในแต่ละทรัสต์สิน ถ้านำมารวมกันอาจจะให้ความหมายผิดไป ในส่วนของการเปิดเผยข้อมูล Occupancy และ Room Rate ข้อมูลที่นำมาเสนอในครั้งนี้เป็นข้อมูลจากผู้เช่าหลัก ต้องขอตรวจสอบก่อนว่าสามารถนำมาเปิดเผยเป็นการสาธารณะได้ทุกไตรมาสหรือไม่

คำถามที่ 2 : คุณสงกรานต์ อิศสระ ผู้รับมอบฉันทะ ชี้แจงว่าการเปิดเผยข้อมูล สิ่งที่ต้องระมัดระวัง คือความลับทางการค้า ทางผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปรียบเทียบให้ดี หากมีการเปิดเผยไปจะทำให้คู่แข่งของโรงแรมทราบผลการดำเนินงานได้

ข้อชี้แจง : คุณวิไลชี้แจงว่า กองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยในเรื่องของรายปี อยู่ในรายงานการประชุมของกองทรัสต์ที่ได้เปิดเผยกับสาธารณะ แต่การที่จะเปิดเผยข้อมูลเป็นรายไตรมาสนั้น ขอตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง

ข้อชี้แจง : คุณอรอนงค์ ในฐานะทรัสต์ชี้แจงว่า เนื่องจากเป็นทรัสต์ของหลายกองทรัสต์ที่เป็นทรัสต์สินประเภทโรงแรม การเปิดเผยข้อมูลนั้น เป็นไปตามนโยบายการเปิดเผยของสปอนเซอร์ ผู้เช่าหลัก หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเห็นว่า แต่ละสปอนเซอร์มีความประสงค์มากน้อยเพียงใดในการเปิดเผยข้อมูล แต่หากผู้ถือหุ้นที่สนใจและโทรไปสอบถามจากทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นอีกประเด็น แต่ถ้าเป็นการสาธารณะ ส่วนใหญ่จะไม่เปิดเผย เนื่องจากว่าเป็นข้อมูลที่ค่อนข้างเป็นข้อมูลภายใน ถ้ามองในมุมของผู้ประกอบการ

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 3

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปี สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตลงนามโดยคุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 ได้ให้ความเห็นในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีความถูกต้องเหมาะสม รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2561 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน	สำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)
1. สินทรัพย์รวม	4,324,303,828
2. หนี้สินรวม	989,975,040
3. เงินกู้ระยะยาว	977,766,014
4. สินทรัพย์สุทธิ	3,334,328,788
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.9482
6. รายได้รวม	278,679,718
7. กำไรสุทธิ	324,540,351

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 4

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คุณวิไล ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561 จากผลประกอบการของปี 2561 มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นในครั้งแรกคือวันที่ 11 มิถุนายน 2561 ในอัตราประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.1550 บาท สำหรับผลประกอบการไตรมาส 1 ผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561 และลำดับถัดไปวันที่ 7 ธันวาคม 2561 จ่ายประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.2204 บาท สำหรับผลประกอบการรวมกัน ไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ผลการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน – 30 กันยายน 2561 และสำหรับผลประกอบการไตรมาส 4 ผลการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561 จ่ายประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.3446 บาท เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 รวมกันทั้งสามครั้งที่จ่ายอัตราประโยชน์ตอบแทนไปอัตราหน่วยละ 0.7200 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

รอบผลประกอบการ	อัตราประโยชน์ตอบแทนจ่ายต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	กำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	0.1550	11 มิถุนายน 2561
1 เมษายน – 30 กันยายน 2561	0.2204	7 ธันวาคม 2561
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	0.3446	26 มีนาคม 2562
รวม	0.7200	

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นหรือทราสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561 สำหรับงวดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 5

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุม เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทูธ โทมัสส์ ไซยศ สอบบัญชี จำกัด โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวใน 4 ราย ต่อไปนี้

1. คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 6797 และ/หรือ
2. คุณชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 4301 และ/หรือ
3. คุณนิสกร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 5035 และ/หรือ
4. คุณนันทวัฒน์ สำรวญพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 7731

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับปี 2562 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 630,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทางบริษัท ดีลรอยท์ ทูธ โทมัสสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

ทั้งนี้ คุณวิไลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดซักถามเพิ่มเติมหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ สรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เข้าสู่วาระที่ 6

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

คุณวิไล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นรายบุคคลที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม Occupancy และ Room Rate สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ของปี 2562

ข้อชี้แจง : คุณวิไลชี้แจงว่า ได้ Occupancy ของ SPM1 สำหรับ Pool Villa อยู่ที่ 52 % Room Rate อยู่ที่ประมาณ 27,000 บาท Pool Suite อยู่ที่ 68% Room Rate อยู่ที่ประมาณ 14,000 บาท และ Occupancy ของ SPM2 Habita Pool Suite อยู่ที่ 66% Room Rate อยู่ที่ประมาณ 11,000 บาท บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) อยู่ที่ 30% Room Rate อยู่ที่ประมาณ 90,000 บาท สำหรับ SPM3 Occupancy ของ Beachfront Pool Suite อยู่ที่ 64 % Room Rate อยู่ที่ประมาณ 9,500 บาท และ Pool Villa อยู่ที่ 35% Room Rate 28,000 บาท

คำถามที่ 2 : คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า ทรัพย์สินที่ภูเก็เกิดขึ้นที่ ที่จะขยายห้องเพิ่มเติมอีกหรือไม่ หรือว่าเต็มพื้นที่แล้ว

ข้อชี้แจง : คุณวิไล ชี้แจงว่า ในโครงการศรีพันวายังมีพื้นที่ดินที่ว่างอยู่และกำลังจะมีโครงการสร้างห้องพัก และ รวมถึง Convention Room เพื่อที่จะให้บริการในโครงการโรงแรมศรีพันวาและจะมี Pool Villa เรียกว่า X25 ที่อยู่ในโครงการบริเวณเดียวกัน

คำถามที่ 3 : คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า ตอนนี้อยู่ภายใต้ของกองทรัสต์เป็น Fixed Rent อยู่ทั้งหมดใช่หรือไม่ มีการจัดเก็บรายได้แบบ Variable rent หรือไม่

ข้อชี้แจง : คุณวิไล ชี้แจงว่า ตอนนี้องค์ทรัสต์เก็บรายได้แบบ Fixed Rent

คำถามที่ 4 : คุณจิตติพงษ์ มีเพียร ผู้รับมอบฉันทะจาก ไทยศรีประกันภัย สอบถาม กองทรัสต์มีการลงทุน ในทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการที่ผ่านมาโดยเงินกู้ ขอสอบถามว่ากองทรัสต์มีแผนที่จะ Refinance หรือไม่ หรือการออกหุ้นกู้ในอนาคตอันใกล้หรือไม่

ข้อชี้แจง : คุณวิไล ชี้แจงว่า กองทรัสต์มีเงินกู้วงเงินกู้แรก โดยจะครบกำหนด 5 ปีในอีก 3 ปีข้างหน้ากองทรัสต์ มีแผนที่จะออกหุ้นกู้เพื่อมาชำระเงินกู้วงแรกแต่ในการออกหุ้นกู้จะต้องมีการจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือซึ่งทางกองทรัสต์กำลังศึกษาข้อมูล แต่ต้องพิจารณาต้นทุนในการออก หุ้นกู้ด้วย

คำถามที่ 5 : คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ ขอฝากให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ Sponsor REIT ให้พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายไตรมาสแต่หากพิจารณาแล้วข้อมูลเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทาง ธุรกิจ โดยจะเปิดเผยปีละครั้ง ก็ยินดี โดยกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นกองทรัสต์ที่ดีเมื่อพิจารณาถึง ผลตอบแทน และเป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ข้อชี้แจง : คุณวิไล ขอบขอบคุณผู้ถือหุ้น และแจ้งว่าได้ดำเนินการประชุมครบถ้วนทุกวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือ เชิญประชุม

คุณวิไล ได้แถลงที่ประชุมว่า จากการที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน และได้ให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจ เมนท์ จำกัด เป็นผู้เช่าหลัก กองทรัสต์ได้มีการตรวจสอบ ติดตาม ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักตลอดมา และในวันนี้ได้เชิญตัวแทนจากผู้เช่าหลัก มาให้ข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับการตลาด ข้อมูลโครงสร้างพื้นฐาน ของโรงแรมศรีพัน วา ภูเก็ต และโรงแรม บาบอบีซคลับ หัวหิน

คุณอังคณา สุวานะศิริพงศ์ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะตลาดโรงแรม และข้อมูลโครงสร้างพื้นฐาน ระบบคมนาคม จังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

คุณอมรา ใยดี ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการตลาดของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และ โรงแรมบาบอบีชีดัลล์ หัวหิน ปี 2561-2562

ถัดไป คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลการเปรียบเทียบของโรงแรม ศรีพันวาภูเก็ต และโรงแรมบาบอบีชีดัลล์ หัวหิน

พิธีกร กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 15.30 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา