

ตามที่บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีการแจ้งให้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งข้อซักถามมายังบริษัทระหว่างวันที่ 17 เมษายน - 8 พฤษภาคม 2563 ตามเอกสารที่ บริษัทเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 บริษัทได้ รวบรวมสรุปประเด็นคำถามและคำตอบดังนี้

Q1: กำไรสุทธิปรับปรุงแล้วสำหรับปี 2562 มีรายละเอียดการคำนวณอย่างไร เหตุใดจึงลดลงจากปีก่อนหน้าอย่าง มีนัยสำคัญ

ทั้ง ๆ ที่รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

A1: รายได้จากการลงทุนสุทธิปี 2562 รวม 243 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 234 ล้านบาท เป็นจำนวน 9 ล้านบาท จากการลงทุน เพิ่มในสินทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โรงแรมบาบาปีชดลับชะอำ-หัวหิน) แต่การ เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน ลดลงจาก 324 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 119 ล้านบาท ในปี 2562 เนื่องจากผลขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่สะท้อนจากเศรษฐกิจของประเทศและทั่วโลกที่ลดลงจำนวน 123 ล้านบาท

Q2: กองทรัสต์มีแนวทางการเยียวยาผู้เช่าจากภาวะการระบาดของไวรัส covid 19 อย่างไรบ้าง และจะมีผลกระทบกับอัตราเงินปันผลที่นักลงทุนจะได้รับเป็นจำนวนเท่าใด

A2: ปัจจุบัน ผู้เช่าได้ขอให้กองทรัสต์พิจารณาขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ถึงงวดเดือน มีนาคม 2563 และงวดเดือนมิถุนายนถึงงวดเดือนกรกฎาคม 2563 จากกำหนดการชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวด ตามสัญญาเช่าโครงการโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต และสัญญาเช่าโครงการโรงแรมบาบา ปีชดลับ ชะอำ-หัว หิน ไปอีก 6 เดือน และขอให้กองทรัสต์พิจารณาผ่อนผัน (งดเว้น) การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวในงวด เดือนเมษายนถึงงวดเดือนพฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่โครงการโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต และ โรงแรมบาบา ปีชดลับ ชะอำ-หัวหิน ต้องหยุดประกอบกิจการตามคำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตและคำสั่งผู้ว่า ราชการจังหวัดเพชรบุรี รายละเอียดปรากฏตามหนังสือแจ้งข่าวของกองทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับลงวันที่ 17 เมษายน 2563 และฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่อยู่ ระหว่างการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงการรักษามูลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และจะแจ้งผลการพิจารณาและการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้ทราบในโอกาสต่อไปโดยเร็ว

Q3: ผลการดำเนินการของผู้เช่าในสินทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นอย่างไรบ้าง ผมศึกษาจากรายงานประจำปีระบุว่าเมื่อ 21 กันยายน 2561 การรับประกันรายได้ค่าเช่าช่วงแรกได้สิ้นสุดลง เนื่องจากธุรกิจจากทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรกมีผลดำเนินงานเกินกว่าค่าเช่าในปีที่ 5 อย่างไรก็ตาม หากดูงบการเงินของผู้เช่าในระบบข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ปรากฏว่าผู้เช่ามีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจะมีการจัดการอย่างไร จะมีการเพิ่มทุนหรือไม่

A3: ผลการดำเนินงานของผู้เช่าตามงบการเงินมีผลขาดทุนอันเกิดจาก 2 สาเหตุ

- 1) การบันทึกบัญชีค่าเช่าจ่ายตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมากกว่าค่าเช่าจ่ายจริง
- 2) ผลประกอบการจริง

อย่างไรก็ตามทางผู้เช่ามีการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นจำนวน 70 ล้านบาท ในปี 2561 ทำให้ทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท

Q4: อยากทราบอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักสำหรับปี 2562

A4: ณ สิ้นปี 2562 กองทรัสต์มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy) ดังนี้

ส่วนแรก SPM 1 คือทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก มีทรัพย์สินอยู่ 2 ประเภท คือ

- Pool Villa (PV) โดยมีบ้านพักแบบพูลวิลล่า 38 หลัง และ Pool Suite (PS) ห้องพักแบบพูลสวีท จำนวน 7 ห้อง Occupancy 56 % Room Rate 19,702 บาท และ RevPAR = 11,033 บาท

ส่วนที่สอง SPM 2 เป็นการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทรัพย์สินอยู่ 2 ประเภท

- โครงการ Habita แบ่งเป็น Pool Suite (PS) 20 ห้อง Penthouse (PH) 10 ห้อง Occupancy 62 % Room Rate 13,668 บาท และ RevPAR = 8,474 บาท
- บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) Occupancy 27 % Room Rate 75,291 บาท และ RevPAR = 20,329 บาท

ส่วนที่สาม SPM 3 เป็นการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีทรัพย์สินอยู่ 3 ประเภท

- Beachfront Pool Suite Ground Floor (BG), Beachfront Pool Suite (PS) และ Beachfront Penthouse (PH) Occupancy 64 % Room Rate 8,769 บาท และ RevPAR = 5,612 บาท

Q5: ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงในปี 2562 มีการต่อสัญญาเช่าไปแล้วหรือไม่ อย่างไร

A5: ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุด 31 ก.ค. 62 ได้ทำการต่อสัญญาเช่าไปอีก 3 ปี (1 ส.ค. 62- 31 ก.ค. 65) ตามเงื่อนไขที่ได้แจ้งในสรุปสาระสำคัญของค่าเช่า

Q6: รายการเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในงบกระแสเงินสด คืออะไร เหตุใดจึงมีการรายงานตัวเลขที่แตกต่างจากปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

A6: รายการเงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสดจำนวน (246) ล้านบาท ในปี 2562 เงินสดใช้ไปในการจ่ายดอกเบี้ย 42 ล้านบาท และจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น 204 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 530 ล้านบาท เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โรงแรมบาบียูคลับ ชะอำ-หัวหิน) และเงินสดใช้ไปในการจ่ายดอกเบี้ย 19.5 ล้านบาท รวมถึงจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น 205 ล้านบาท