

เอกสารแนบ (คำถาม-คำตอบ)

ตามที่บริษัท ซาญออิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งข้อซักถามมายังบริษัทระหว่างวันที่ 16 เมษายน – 7 พฤษภาคม 2564 ตามเอกสารที่บริษัทเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 บริษัทได้รวบรวมและสรุปประเด็นคำถามและคำตอบดังนี้

Q1: ขอลทราบอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินประจำปี 2563

A1:

Occupancy (OCC) & Room Rate (ADR)	Jan-Dec Y 2563			
	SPM 1	SPM 2		SPM 3
1 Jan – 31 Dec	38 PV & 7 PS	20 PS & 10PH	X29	BG, PS & PH
OCC (%)	34.1%	47.9%	30.1%	63.4%
ADR	18,725	10,440	66,357	7,730
Rev Par	6,382	5,000	19,943	4,904

Q2: ขอลทราบอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินประจำไตรมาส 1/2564

A2: เนื่องจากเป็นการรายงานผลดำเนินงานของปี 2563 ดังนั้น ข้อมูลจึงเปิดเผยตามระบุในข้อ 1. อย่างไรก็ตาม ข้อมูลของปี 2564 ทางกองทรัสต์จะนำเสนอในการรายงานผลการดำเนินงานในปีถัดไป

Q3: ค่าเช่าที่ผู้เช่าขอเลื่อนชำระไปอีก 6 เดือนของปี 2563 ได้จ่ายชำระตามกำหนดให้กับกองทรัสต์หรือไม่

A3: ผู้เช่าได้ชำระตามกำหนดเวลา และจำนวนเงินที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ครบถ้วน

Q4: ค่าเช่าที่ผู้เช่าขอลด จะมีการจัดประชุมขอมติผู้ถือหุ้นเมื่อใด

A4: อยู่ในระหว่างการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ที่เรื่องข้อกฎหมายตามสัญญาเช่าและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับการอนุมัติให้ความช่วยเหลือ บรรเทาผลกระทบในการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าหลักตามผู้เช่าหลัก ขอให้พิจารณาผ่อนผัน ในกรณีเหตุสุดวิสัย

Q5: ในงบการเงินสิ้นสุดปี 2563 มีลูกหนี้รายได้เข้าค้างรับสูงถึง 404.19 ล้านบาท ผู้เข้าได้ชำระคืนมาลดยอดลูกหนี้ลงแล้วเหลือเท่าไร

A5: ลูกหนี้จากการให้เช่า และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 404.19 ล้านบาท ประกอบด้วย

5.1 ลูกหนี้ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงด้วยวิธีบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรง	153.39 ล้านบาท
5.2 ลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	80.95 ล้านบาท
5.3 ลูกหนี้ที่รอรับชำระตามแผนการเลื่อนจริง	169.85 ล้านบาท
	<u>404.19</u> ล้านบาท
ในปี 2563 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่ามาทั้งสิ้น	38.30 ล้านบาท

Q6: ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะสามารถจ่ายปันผลในปี 2564 ได้อีกเท่าไร และจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยเมื่อไหร่

A6: ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ขึ้นกับผลประกอบการและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ภายใต้สถานการณ์ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา

Q7: สถานการณ์ปัจจุบันมีกลยุทธ์ในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ และหารายได้อย่างไรบ้าง

A7: กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีเหตุสุดวิสัยต้องเลื่อนและอาจงดเว้นค่าเช่า ส่งผลกระทบต่อรายได้ ขณะเดียวกันกองทรัสต์ ก็เจรจาลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กับผู้เกี่ยวข้อง เช่น ดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตี ค่าธรรมเนียมหน่วยงานราชการต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายประเมิน และค่าใช้จ่ายบริหารงานกองทรัสต์ เป็นต้น

Q8: การจ่ายปันผลเป็นอย่างไรบ้างในช่วงนี้เนื่องจากไม่ได้รับปันผลในหลายงวด

A8: เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อันเกิดจากเหตุสุดวิสัย ส่งผลกระทบต่อให้กองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าต่อเนื่องจากผู้เช่าหลัก จึงมีการงดจ่ายปันผลในปี 2563 ตามแจ้งในจดหมายชี้แจงข่าวการแพร่ระบาดของ COVID-19 บนหน้าเว็บไซต์ SET อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ และผู้เช่าหลักสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามปกติกองทรัสต์จะพิจารณาการจ่ายปันผลตามนโยบายการจ่ายปันผลต่อไป

Q9: ทางกองทัพสันนิบาตนโยบาย หรือมาตรการใด ๆ ภายใต้สถานการณ์ COVID-19 หรือไม่ รวมถึงอยากทราบนโยบายของตัวโรงแรมศรีพันวาที่ภูเก็เกิดขึ้นด้วย

A9: ระบุคำตอบในข้อ 7 นโยบายภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ของกองทัพสันนิบาต ในส่วนของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต โรงแรมปรับตัวโดยการยื่นขอและได้รับการรับรองเป็นสถานประกอบการที่ได้มาตรฐานSHA (Amazing Thailand Safety & Health Administration) รับรองคุณภาพและมาตรฐานโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงสาธารณสุขสภาหอการค้าไทย และผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย

รวมถึงการเข้าร่วมกับกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุขโดยกรมควบคุมโรคจังหวัดภูเก็ตจัดทำโครงการนำร่อง Villa Quarantine หรือจัดทำ Organizational Quarantine ซึ่งเป็นการจำกัดพื้นที่กักตัวนักท่องเที่ยวที่พื้นที่นั้นได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเป็น Alternative Local State Quarantine โดยมาตรการปฏิบัติมีการคัดกรองผ่านมาตรฐานการรับรองคุณภาพความสะอาดและความปลอดภัยจากกระทรวงสาธารณสุขและกระทรวงกลาโหมดำเนินการ ปฏิบัติตามมาตรการควบคุมโรคแบบเฉพาะอย่างเคร่งครัด และโรงแรมศรีพันวายังได้เข้าร่วมมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากทางภาครัฐ เช่นโครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการคนละครึ่ง เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภาคประชาชนผ่านการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้นเน้นการตลาดที่เจาะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าคนไทย และต่างชาติที่พำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า รักษามาตรการในการดูแลความสะอาดเพื่อความปลอดภัยขั้นสูงสุด รวมถึงมาตรการประหยัด รวมถึงควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายในทุกๆ ส่วนอย่างมีสาระสำคัญ

Q10: อยากทราบราคาซื้อขายหน่วย SRIPANWA ในขณะนี้จะมีแนวโน้มราคาเป็นอย่างไรบ้างมีการซื้อขายในอัตราราคาต่อหน่วยเท่าไรบ้าง

A10: ราคาซื้อขายหน่วย SRIPANWA ในตลาดหลักทรัพย์ ปิด ณ วันสุดท้ายของปี 2563 ที่ 7.95 บาท ซึ่งลดลงจาก PAR ที่ 11.1004 บาท เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ภาพรวมผลประกอบการและความต้องการซื้อ - ขายของหลักทรัพย์ ณ ช่วงนั้น ๆ