

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)  
ครั้งที่ 1/2561**

ประชุมเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเบญจศิริ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

**การแนะนำก่อนประชุม**

พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SRIPANWA”) ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ SRIPANWA (“ทรัสต์ดี”) ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

**1. ผู้จัดการกองทรัสต์**

คุณวรสิทธิ์ อิศสระ	ประธานกรรมการ
คุณวิไล อินทกุล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
คุณสุมนา วรชุน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
คุณวันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ
คุณนรากร บุญบำรุง	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	

**2. ทรัสต์ดี**

คุณอรอนงค์ ชัยธง	ผู้อำนวยการ
คุณชมพูนุช แพรวพิพัฒน์	ผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	

**3. ที่ปรึกษาทางการเงิน**

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	ผู้อำนวยการอาวุโส วณิชธนกิจ 1
คุณณัชชา ไตรวนาธรรม	ผู้อำนวยการ วณิชธนกิจ 1
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	



ฉันที่จะมาประชุม

- บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
  - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
  - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
- (6) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
- (7) สำหรับวาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง
- (8) ก่อนเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการอนุมัติในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
- (9) ในการนับคะแนน ขอเชิญตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA คุณชมพูนุช แพร่วพิพัฒน์ ผู้จัดการของทรัสต์ มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 5 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561
- วาระที่ 2** พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 3** พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 4** พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
- วาระที่ 5** พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เพื่อขออนุมัติในที่ประชุม รายละเอียดดังนี้

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 สำหรับโครงการโรงแรมบาหลี ปีชดัลบ ซะฮา-หะวิน

และในกรณีที่ว่าวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้

วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมนี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณวรสิทธิ์ อิศสระ ประธานกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA พร้อมมอบหมายให้ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ดำเนินวาระการประชุมทั้ง 5 วาระ สำหรับการประชุมในวันนี้

## เริ่มการประชุม

### วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

คุณวิไล ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ที่ผ่านมา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตาม [เอกสารแนบ 1](#) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ นอกจากนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวปรากฏตามความเห็นของทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ คุณวิไล ได้เรียนเชิญ คุณอรอนงค์ ชัยธง ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

คุณอรอนงค์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA (“[สัญญาก่อตั้งทรัสต์](#)”) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม คุณวิไล จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA

ก่อนเริ่มการประชุมในวาระที่ 2 คุณวิไล ได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการแก้ไข ข้อมูลตามหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA

พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะแจ้งให้ที่ประชุมทราบเกี่ยวกับการแก้ไขข้อมูล ในเอกสารแนบ 11 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ใน รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ โดยขอแก้ไขเป็นดังนี้

- (1) นางวิไล อินทกุล ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่มีทั้งสิ้น 69,702 คิดเป็นจำนวนร้อยละ 0.03 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
- (2) นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่มีทั้งสิ้น 19,260 คิดเป็นจำนวน ร้อยละ 0.01 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และ
- (3) นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่มีทั้งสิ้น 13,940 คิดเป็นจำนวน ร้อยละ 0.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในวาระที่ 2 และ วาระที่ 4 ตามรายละเอียดขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ได้อธิบายข้างต้น

ทั้งนี้ จากการแก้ไขข้างต้น จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น พิเศษจะเป็น 85,322,923 หน่วยทรัสต์ หรือ คิดเป็นจำนวนร้อยละ 30.58 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด โดยรายละเอียด การแก้ไขนี้ได้ปรากฏบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และตามเอกสารที่ได้แจกให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมทุกท่าน

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณวิไล ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานฯ ให้เป็นผู้ดำเนินการประชุม ดำเนินการประชุมสำหรับวาระที่ 2 ดังนี้

## วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

คุณวิไล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา นุมัติให้กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้แก่ โครงการโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2”) โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ปรากฏตามเอกสาร แนบ 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการโรงแรม บาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรเกษม หลักกิโลเมตรที่ 196 อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมดังกล่าว โดยมีพื้นที่รวมอยู่ที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา บนโฉนด 3 แปลง คือโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัว หิน อันได้แก่อาคารที่พักแบบพูลสวิตและเพนท์เฮ้าส์ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 18 ห้อง โดยห้องพักทุกห้องจะมี สระว่ายน้ำส่วนตัว พร้อมวิวทะเล นอกจากนี้ โครงการโรงแรมดังกล่าวยังมีร้านอาหาร Baba Beach Restaurant ซึ่งเป็น

ร้านอาหารแบบ All-Day Dining อีกด้วยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (“IUD” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งได้จดจำนองทรัพย์สินดังกล่าวไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยผู้ถือหุ้นของ IUD ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ บริษัท ชาญอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นใน IUD ประมาณร้อยละ 50 และ บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอซีซี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน IUD รวมกันประมาณร้อยละ 50 โดยรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ตารางสรุปพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

เนื้อที่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
พื้นที่อาคารทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	ประมาณ 2,593 ตารางเมตร

คุณวิไล ชี้แจงต่อที่ประชุมต่อไปว่า สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด (“UKV”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 และ วันที่ 8 ตุลาคม 2561 ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ SRIPANWA คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ภายในวันที่ 20 ธันวาคม 2561 โดยรายละเอียดการประเมินราคาปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ก่อนการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ SRIPANWA (ล้านบาท)	วันที่ทำการประเมิน
UKV	517.04 <sup>1</sup>	496.29 <sup>1</sup>	28 กันยายน 2561
Nexus	513.00 <sup>2</sup>	509.00 <sup>2</sup>	8 ตุลาคม 2561

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ UKV ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 3 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 28 กันยายน 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

<sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ Nexus ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2561 (ราคา ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2561) คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนแจ้งเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้มีการเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 550,000,000 (ห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (ผู้จะขาย) จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และต่อมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยระบุถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 ตามมติคณะกรรมการบริษัท ดังที่กล่าวข้างต้นนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงว่า สืบเนื่องจากการเจรจาเกี่ยวกับมูลค่าในการลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กับผู้จะขาย คู่สัญญาเห็นว่า มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะอยู่ที่ประมาณ 530,000,000 (ห้าร้อยสามสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องผู้จะขายจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มูลค่าลงทุนดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล กล่าวคือ มูลค่าลงทุนสุดท้ายดังกล่าวที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ จะเป็นการลงทุนในราคารวมไม่เกิน 530,000,000 (ห้าร้อยสามสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องผู้จะขายจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยรายละเอียดของความเสี่ยงหน้าเกี่ยวกับมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ได้ปรากฏบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์แล้ว นอกจากนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวต่อไปในวาระที่ 3

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SRIPANWA จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทรัสต์ SRIPANWA มีความประสงค์จะให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในปัจจุบัน เข้าเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SRIPANWA นี้เช่นกัน

คุณวิไลชี้แจงต่อที่ประชุมถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ต่อไปว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเฟลด์ 1 และทรัพย์สินเฟลด์ 2 ที่ภูเก็ต ซึ่งมี SPM เป็นผู้เช่าหลัก โดยกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 30.39 และหน่วยทรัสต์ที่เหลือถือโดยนักลงทุนรายอื่น ๆ รวมกันประมาณร้อยละ 69.61 กองทรัสต์มีผู้ที่เกี่ยวข้องและที่ปรึกษาอื่น ๆ ดังนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ แมเนจเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน การลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3,190 ล้านบาท และมีหนี้สินอยู่ที่

450 ล้านบาท จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นของ บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัดตามที่เรียนข้างต้น

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD โดย IUD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) อีกทั้ง เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SRIPANWA จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยการให้ SPM เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบามา ปีชดลับ ซะอำ-หัวหิน ซึ่ง SPM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ CID เช่นกัน นอกจากนี้ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,164,810,965.49 (สามพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่ล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเก้าร้อยหกสิบห้าจุดสี่เก้า) บาท) จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 4** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

คุณวิไลชี้แจงต่อที่ประชุมถึงการประเมินมูลค่าเบื้องต้นต่อไปว่า หากมีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในมูลค่า 530 ล้านบาทนั้น การลงทุนรวมในทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ที่ประมาณ 4,170 ล้านบาท ในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้เงินกู้ในการลงทุนจำนวนประมาณ 530 ล้านบาท ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 980 ล้านบาท หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินอัตราดังกล่าวจะเพิ่มจากร้อยละ 12.4 เป็นร้อยละ 23.9 ส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จากประมาณ 1.7 จะเพิ่มเป็น 3.4 ทั้งนี้ หากไม่มีการลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ ประเมินการผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปี 2562 จะอยู่ที่ 0.7747 บาท อย่างไรก็ตาม หากลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 0.01 บาท สำหรับปี 2562

คุณวิไลชี้แจงต่อที่ประชุมถึงความน่าสนใจในการลงทุนในครั้งนี้ ว่า สำหรับความน่าสนใจในการลงทุนในครั้งนี้ มีหลายปัจจัยที่เอื้อต่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนี้



(1) สามารถสังเกตได้ว่า อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยเติบโตขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณพื้นที่ที่โรงแรมตั้งอยู่ จากแผนภาพที่แสดงบนหน้าจอ จะเห็นได้ว่าการท่องเที่ยวในประเทศไทยมีการเติบโตเพิ่มขึ้น จากนักท่องเที่ยวจำนวน 30 ล้านคน ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 38 ล้านคนในปี 2561 โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 และรายได้รวมจากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากประมาณ 1 ล้านล้านบาทในปี 2558 เป็นประมาณ 2 ล้านล้านบาทในปี 2561 ส่วนจำนวนห้องพักและจำนวนโรงแรมนั้น จำนวนโรงแรมเพิ่มขึ้นจากประมาณ 15,000 แห่ง ในปี 2558 เป็นประมาณ 18,000 แห่ง และในปี 2560 จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากประมาณ 651,000 ห้อง ในปี 2558 เป็นประมาณ 727,000 ห้อง ในปี 2560 หากพิจารณาการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีและประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะเห็นได้ว่าการท่องเที่ยวในจังหวัดดังกล่าวมีการเติบโตเพิ่มขึ้น จากนักท่องเที่ยวจำนวน 10.8 ล้านคน ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 11.6 ล้านคน ในปี 2560 โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.6 และรายได้รวมจากการท่องเที่ยวก็จะเป็นไปในแนวเดียวกัน คือเพิ่มขึ้นจากประมาณ 49,000 ล้านบาท ในปี 2558 เป็นประมาณ 56,000 ล้านบาท ในปี 2560 ในเรื่องของอัตราการเข้าพัก ปัจจุบัน จะเพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 68.9 ในปี 2558 จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 71.8 ในปี 2560

(2) ความมีชื่อเสียงในการบริหารจัดการโรงแรมของแบรนด์ศรีพินวา โดยกลุ่มชาวนิสสระ ซึ่งกลุ่มชาวนิสสระนั้นมีความชำนาญทางด้านโรงแรมและมีการตลาดที่ดี

(3) การลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน ไม่ใช่สิทธิการเช่า

(4) การกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ จากสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งในปัจจุบัน กองทรัสต์เพียงแต่ลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่จังหวัดภูเก็ต หากลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ กองทรัสต์จะได้กระจายแหล่งที่มาของรายได้มาที่หัวหิน รวมถึง ทรัพย์สินทั้งสองแห่งมีกลุ่มลูกค้าที่ต่างกัน

(5) ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์มีกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง มีรายได้จากการบริหารจัดการบ้านพักวิลล่า ทำให้สามารถช่วยสนับสนุนการจ่ายค่าเช่าให้กองทรัสต์ได้ ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับช่วงเวลาประมาณการในปีหน้าคือ ปี 2562 จะเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 0.01 บาท

สำหรับเงื่อนไขการลงทุนในการลงทุนครั้งนี้ คุณวิไลชี้แจงต่อที่ประชุมว่า มูลค่าการลงทุนจะไม่เกิน 530 ล้านบาท โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนจะมาจากเงินกู้ทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 530 ล้านบาท และหากลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 0.01 บาท สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าหากในวันนี้ กองทรัสต์ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว การโอนทรัพย์สินนั้น จะเกิดขึ้นประมาณวันที่ 20 ธันวาคม 2561

คุณวิไลชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวันสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ต่อไปว่า วันสำคัญที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้แก่ การประชุมคณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ดังนั้น วันนี้เราถึงได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และจะดำเนินการเผยแพร่มติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันเดียวกันนี้เช่นกัน และถ้าหากว่าที่ประชุมได้รับมติดำเนินการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะดำเนินการโอนทรัพย์สินนั้น ดังกล่าวในวันที่ 20 ธันวาคม 2561 ที่จะถึงนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ SRIPANWA

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้างใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(3) ณ วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้รับการปลดจำนอง และได้รับการยกเลิกหลักประกันอื่นใดบนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าว (ถ้ามี) และ

(4) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ SRIPANWA และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังกล่าวเป็นผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 แก่ SPM ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุม และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญา และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เมื่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(4) กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี มีการออกแบบที่ดี อยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและมีศักยภาพในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และยังเป็นการเปิดโอกาสที่จะให้นักลงทุนได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป (ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาเงื่อนไข และราคาในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ขั้นสุดท้าย)

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SRIPANWA จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุน กล่าวคือ ราคาที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะไม่เกิน 530,000,000 (ห้าร้อยสามสิบล้าน) บาท (โดยค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง IUD จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 15 เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นี้ เป็นการเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี มีการออกแบบที่ดี อยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและมีศักยภาพในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ อีกทั้งมูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและเป็นที่สนใจของนักลงทุน ด้วยเหตุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสมและสามารถยอมรับได้ อีกทั้ง ธุรกรรมดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในด้านการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้ SPM เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อนำไปดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบารา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA อยู่ในปัจจุบัน อีกทั้ง ยังมีประสบการณ์ มีชื่อเสียง และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการโรงแรม ตลอดจนมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ได้เรียนเชิญ คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระนี้

คุณกรรองกาญจน์ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ต่อที่ประชุมว่า การเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีความเหมาะสมผล ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิในการจัดผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 อย่างเต็มที่จากการลงทุนในกรรมสิทธิ์ อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีศักยภาพในการเจริญเติบโต มีสภาพดี และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ นอกจากนี้การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ไม่มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมและราคาหน่วยทรัสต์

สำหรับช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 หากพิจารณาจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หรือ Asset Level มูลค่าที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 513.00 – 560.98 ล้านบาท และหากพิจารณาตามค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือ REIT Level นั้น มูลค่ายุติธรรมจะอยู่ที่ 496.29 – 572.75 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมข้างต้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ และการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ได้เรียนเชิญ คุณอรอนงค์ ชัยธง ในฐานะทรัสต์ตีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระนี้

คุณอรอนงค์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้นมีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จะต้องได้รับมติของที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติในวาระนี้ นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมนี้ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุมว่า ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้แก่ โครงการบาบ่า ปีชดลับ ชะอำ-หัวหิน รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ม้ออำนาจดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณเปี่ยมศักดิ์ เมนะเสวต ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

- (ก) โครงการนี้ได้มีการศึกษาเกี่ยวกับการกัดเซาะชายฝั่งหรือไม่ และมีการกัดเซาะชายฝั่งมากน้อยขนาดไหน หรือไม่ อย่างไร ณ ที่ตั้งของโครงการดังกล่าว
- (ข) เนื่องจากการเดินทางไปหัวหินค่อนข้างลำบาก ใช้เวลาเดินทางเป็นระยะเวลาค่อนข้างนาน จึงมีความกังวลว่า การตลาดที่ตั้งเป้าไว้ จะสามารถทำได้ตามเป้าหมายหรือไม่

คุณสงกรานต์ อิสสระ ชี้แจงว่า จากที่ได้พัฒนาที่ดินบริเวณนี้มาเป็นเวลา 30 ปี ตามประวัติแล้วชายหาดบริเวณนี้ จากค่ายทหารขึ้นมาทางเหนือ ชายหาดมีการงอกอยู่เสมอๆ แต่ถ้าหากเป็นทางด้านเหนือจากค่ายทหารขึ้นไปทางโรงแรมดุสิต ชายหาดจะถูกกัดเซาะ นอกจากนี้ในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา มีการสร้าง Breakwater ทำให้ชายหาดบริเวณนี้งอกมากขึ้น ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นสถิติซึ่งสามารถตรวจสอบได้

ในเรื่องการคมนาคม ตอนนี้มีถนนเส้นใหม่กำลังสร้างอยู่ ซึ่งจะช่วยผ่อนคลายการคมนาคมทางถนนให้สะดวกขึ้น นอกจากนี้จะมีการก่อสร้างรถไฟรางคู่ ในปี 2563 ซึ่งรถไฟรางคู่ จะเดินทางไปสู่จังหวัดชุมพร ทำให้การคมนาคมจาก กรุงเทพฯ -ปราณบุรี -ชุมพร เร็วขึ้นอย่างมาก จากเดิมซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 4 ชั่วโมง จะเหลือประมาณ 3 ชั่วโมง เท่านั้น

(2) คุณวนิดา ตันติสุนทร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

- (ก) อยากทราบว่า Occupancy Rate ของโครงการโรงแรม บาบ่า ปีชดลับ ชะอำ-หัวหิน เป็นอย่างไรบ้าง มีคนมาพักเท่าไร มีรายได้เท่าไร เพราะจะมีผลต่อการลงทุน
- (ข) เนื่องจากหัวหินมีคอนโดเยอะมาก ถ้าโครงการตั้งราคาสูงจะขายได้หรือมีคนเข้าพักหรือไม่
- (ค) เนื่องจากเงินที่นำมาใช้มาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งเดียวหรือหลายแห่ง จะเป็นในลักษณะของหุ้นกู้หรือไม่ ถ้าเป็นหุ้นกู้ จะเป็นหุ้นกู้ร้อยละเท่าไร ได้ดอกเบี้ยร้อยละเท่าไร มีระยะเวลาหุ้นกู้เท่าไร เพราะราคาล่าช้าจะมีผลผูกพันต่อหนี้ระยะยาว
- (ง) รายได้ที่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.01 ต่อหน่วย หมายถึง 0.01 ต่อหน่วย ต่อปี ใช่หรือไม่ และได้หักค่าใช้จ่ายอันเกิดจากดอกเบี้ยที่เราจะต้องจ่ายแล้วหรือยัง

คุณสงกรานต์ อิศสระ ชี้แจงว่า ที่ผ่านมาได้มีการนำคอนโดมาปล่อยให้เช่าเพื่อแข่งขันกับโรงแรม แต่ปัจจุบันได้มีกฎหมายห้ามไม่ให้นำคอนโดมาปล่อยเช่าในระยะเวลาสั้นน้อยกว่า 1 เดือน ดังนั้น คอนโดจะไม่สามารถปล่อยเป็นห้องรายวันได้ ซึ่งกฎหมายก็ใช้บังคับอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะในพื้นที่หัวหิน ดังนั้นก็จะหมดปัญหาเรื่องเอาคอนโดมาแข่งขันกับโรงแรม คุณวิไล ชี้แจงว่า ในส่วนของ Occupancy Rate นั้น ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยการดำเนินงานโดยเฉลี่ย 9 เดือน ของโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน คือร้อยละ 52 Occupancy Rate และเคยขึ้นไปสูงสุดถึงร้อยละ 72 ในเดือนกรกฎาคม

ในส่วนของเงินกู้จะมีการกลางถึงในวาระถัดไป ซึ่งตอนนี้มีการเปรียบเทียบเพิ่มเติมเอาไว้ว่าจะเป็นการกู้จากธนาคารพาณิชย์แห่งเดียวหรือหลายแห่ง ซึ่งเราเจรจาต่อรองมาได้ในราคาที่เหมาะสม และค่อนข้างดี

ในเรื่องของผลตอบแทน Performa ที่ประมาณการไว้คือใน 1 ปีข้างหน้า ไม่มีการประมาณการในระยะยาว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ความกังวลเกี่ยวกับกลุ่มลูกค้า High-End ว่าจะเป็นไปได้หรือไม่ นั้น ต้องขอเรียนว่า ประมาณร้อยละ 40 ของลูกค้าโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน เป็นลูกค้าเดิมของ ศรีพันวา ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้พอใจมากที่ทางศรีพันวามีโครงการใหม่ ออกมาซึ่งเป็นอีกทางเลือกของเขา และลูกค้าพอใจมากที่เราใช้ทีมบริหารเดียวกัน และมีการบริหารที่เท่าเทียมกัน เนื่องจากลูกค้าของศรีพันวาเดินทางไปหัวหินบ่อย และแบรนด์ศรีพันวาเป็นแบรนด์ที่ลูกค้าติด นอกจากนี้ยังมีลูกค้า Returning อีกประมาณร้อยละ 30

(3) คุณจิตติพงษ์ มีเพียร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบอำนาจ จากบริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามดังนี้

(ก) อยากทราบว่ามีความเสี่ยงใดบ้างที่จะทำให้รายได้ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และทางชาญอิสสระมีความชำนาญพื้นที่หัวหินมากแค่ไหน

(ข) อยากทราบว่า โครงการนี้มีจุดขายอะไรที่โดดเด่นจากที่อื่น

คุณสงกรานต์ อิศสระ ชี้แจงว่า จากประสบการณ์ที่พัฒนาโครงการในบริเวณหัวหินกว่า 4 แห่ง ได้แก่ โครงการทิวทะเล 1 โครงการทิวทะเล 2 โครงการทิวทะเล 3 และ โครงการวิลล่า โดยโครงการทิวทะเล 1 ซึ่งทำไปเมื่อ 5 ปีที่แล้ว ปัจจุบันขายหมดแล้วกว่า 200 ยูนิต โครงการทิวทะเล 2 ขายไปประมาณ 80 ยูนิตแล้ว และโครงการทิวทะเล 3 ขายไปประมาณ 60 ยูนิต นอกจากนี้โครงการวิลล่า 11 หลัง (โครงการบาบ่า บีชคลับ เรสซิเดนซ์) ปัจจุบันได้ขายหมดแล้ว คอนโดที่สร้างขึ้นบริเวณนี้ส่วนเป็น ชุมชน (Community) ที่ส่งเสริมสนับสนุนตัวโรงแรม ให้เจริญมากขึ้น มีทั้งกิจกรรมต่าง ๆ ร้านอาหาร ในกรณีที่มีเพื่อนมีพักแล้วห้องไม่พอ ก็สามารถมาพักที่โรงแรมเราได้ ซึ่งเป็นการเกื้อกูลกัน โครงการอื่น ๆ รอบข้างที่ทำแล้วไม่ประสบความสำเร็จก็มี แต่อาจจะเป็นเพราะว่าการสร้างที่มากเกินไป และโครงการนี้เป็นโครงการที่ 7 ของกลุ่มชาญอิสสระ กลุ่มชาญอิสสระมั่นใจในศักยภาพ

คุณวิไล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ประเมินจากความสามารถของตัวทรัพย์สินในการจัดการประโยชน์ หารายได้ จากสมมุติฐาน (Assumption) ของอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพัก โดยใช้วิธี Income Approach จะสะท้อนว่าทรัพย์สินนี้มีความสามารถในการหาประโยชน์ หารายได้ จากผู้เช่าหลักเพื่อมาจ่ายค่าเช่าให้แก่กองได้มากแค่ไหน แน่นอนว่ามีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้า แต่จาก Track Record ของ SPM ซึ่งจะเข้ามาเป็นผู้เช่าหลักของกองทรัสต์นั้น ตั้งแต่การบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจนล่วงระยะเวลาที่มากกว่า 5 ปี SPM ปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาโดยตลอด มีประวัติ มีประสบการณ์ และชื่อเสียงที่ดี จึงเชื่อว่า SPM จะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับกองอย่างแน่นอน

(4) คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) อยากทราบว่า ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น เราได้ Fix Rate หรือไม่ ถ้าได้จะได้ตลอดระยะเวลาหรือไม่

(ข) D/E Ratio ก่อนก่อนลงทุนครั้งที่ 2 เท่าไหร่ และหลังจากนั้นเท่าไหร่ มีการควบคุม D/E Ratio หรือไม่

(ค) อยากทราบว่า มีนโยบายหรือกลยุทธ์ในการหาประโยชน์เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 หรือไม่ มีแนวทางอย่างไร

(ง) อยากทราบว่า มีการกีดกันรายได้หรือไม่ และมีการกีดกันผลประโยชน์หรือไม่

นอกจากนี้ คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ได้แสดงความเห็นต่อที่ประชุมว่า หลังจากที่มีโอกาสได้ไปดูสถานที่ของโครงการมาแล้ว ชายทะเลของโครงการมีลักษณะกว้าง และมีสภาพที่ดี ไม่มีสิ่งบ่งชี้ว่าจะเกิดการกัดเซาะ ทั้งนี้ ทางเจ้าของโครงการได้มีการทำการป้องกันเบื้องต้น (Precaution) ไว้ด้วย โดยการทำ หาดจำลอง (Second Beach) ขึ้นมาไว้ให้เด็กเล่นอีกด้วย นอกจากนี้ในส่วนของตัวหาดจริงในเวลาน้ำลง น้ำลดลงไปค่อนข้างเยอะ ซึ่งไม่น่าเป็นกังวลแต่อย่างใด นอกจากนี้บริเวณโครงการ มีโครงสร้างโดยรอบเป็นในลักษณะ Mix Use Habitat มีทั้งคอนโด โรงแรม และบ้านพักซึ่งไม่ได้มีจำนวนเยอะมาก เป็นบ้านพักระดับหรูหราระดับสูงซึ่งแต่ละหลังมีเจ้าของหมดแล้ว โดยรวมเห็นว่า โครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ที่มีผู้อยากเข้าพักมากขึ้น เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกและห้องอาหารพร้อม

คุณวิไล ชี้แจงว่า การกู้เงินครั้งนี้เป็นดอกเบี้ยลอยตัว ถ้าหากต้องการจะ Fix Rate จะต้องทำการ swap ซึ่งจะใช้ต้นทุนค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงการออกหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ถ้าต้องการจะออกหุ้นกู้ จะต้องทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ซึ่งในขณะนี้ขนาดของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 3,000 ล้านบาท ถ้าหากมีการลงทุนเพิ่ม ทำให้กองทรัสต์เติบโตขึ้น จะสามารถจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้ นอกจากนี้การกระจายแหล่งรายได้จากภูมิก่อเกิดกระจายไปที่หัวหินจะช่วยในเรื่องของอันดับความน่าเชื่อถือด้วย ซึ่งจะทำให้เราสามารถออกหุ้นกู้ได้ด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้เงินในปัจจุบัน และจะเป็นผลประโยชน์กลับมาที่ผู้ถือหุ้น

ในเรื่องของ D/E Ratio ในปัจจุบัน ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 0.14 เท่า แต่ถ้าหาก กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ด้วยการกู้เงิน D/E Ratio จะขยับไปที่ 0.3 และในครั้งนี้นี้ กองทรัสต์ไม่ได้มีการการันตีใดๆ ขึ้นอยู่การสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลัก ซึ่งมี SPM เป็นผู้เช่าหลัก อัตราค่าเช่าจึงจะคล้ายกับการลงทุนครั้งที่ 1 กล่าวคือ มีลักษณะของ ค่าเช่าคงที่ (Fix Rent) และในปีที่ 11 จะมีค่าเช่าผันแปร (Variable Rent) ให้กับกองทรัสต์เพิ่มเติม

(5) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่แจ้งชื่อ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) อยากทราบว่าแผนการชำระเงินกู้เป็นอย่างไรและจะต้องชำระภายในกี่ปี

(ข) อยากทราบว่าวิธีคิดลดกระแสเงินสด ใช้อัตราเท่าไร

คุณวิไล ชี้แจงว่า การกู้เงินระยะเวลา 5 ปี และกองทรัสต์มีแผนจะออกหุ้นกู้เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ เพื่อให้มีต้นทุนที่ถูกลง และอัตราที่ผู้ประเมินทั้งสองรายใช้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10

(6) คุณสุกฤษณ์ คุร์ตันซ์ชวาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) อยากทราบว่า การดำเนินครั้งนี้ที่เป็นลักษณะของ Freehold หมายความว่า จะเข้าไป Take Over ร้อยละ 100 ในโครงการโรงแรมใช่หรือไม่

(ข) โรงแรม ตั้งมาแล้วนานเท่าไร

(ค) อยากทราบว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างไร

คุณวิไล ชี้แจงว่า กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนในโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กล่าวคือ ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในลักษณะ Freehold ซึ่งการรับโอนนี้กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาจาก IUD ซึ่งเป็นเจ้าของเดิม และกองทรัสต์ปล่อยเช่าให้กับ SPM และ SPM จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ และโรงแรมเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2560

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กลุ่มลูกค้าเป็นกลุ่ม Luxury High-End

(7) คุณวนิดา ตันติสุนทร ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถาม ดังนี้

(ก) อยากทราบว่าโรงแรมบาหลี บีชคลับ ที่จะซื้อเข้ามานั้น กองทรัสต์สามารถซื้อเข้ามาแล้วนำไปหาประโยชน์ได้เลยใช่หรือไม่

(ข) อยากทราบว่า มีแผนการอย่างไร ที่จะเพิ่ม Occupancy Rate ของโรงแรมดังกล่าว

คุณวิไล ชี้แจงว่า โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน สามารถจัดหาประโยชน์ได้เลย ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากโรงแรมเพิ่งดำเนินการเปิดใหม่ อย่างไรก็ตาม ตอนนี้กำลังขยายตลาดให้มากขึ้น เป็นที่รู้จักมากขึ้น มีคนเข้าพักมากขึ้น มี Product Awareness มากขึ้น ปีนี้ Occupancy Rate โดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 60 นอกจากนี้ ตลาดเป็นตลาดคนไทยซึ่งเข้าพักตลอดทุกฤดู และที่โรงแรมยังมีการจัดเลี้ยง จัดงานอีเวนท์ งานแต่งงาน และงาน Product Launch อีกมาก



คุณวิไล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ Occupancy Rate จะเต็มร้อยละ 100 และในตอนนี้องค์กรกำลังทำการตลาดช่วงวันธรรมดาอยู่ ซึ่งจะตั้งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ถ้าในช่วงนี้ มีคนเข้าพักเพิ่มขึ้น Occupancy Rate ก็จะไปปรับเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การที่ SPM เข้ามาเป็นผู้บริหาร ลูกค้าเดิมของศรีพัณณาก็มาที่หัวหิน นอกเหนือจากนี้ ยังมีรายได้ที่มาจากอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) ซึ่งมาจากลูกค้าที่มาพักบริเวณนั้นอีกด้วย

(8) คุณวนิดา ตันติสุนทร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า

(ก) Marketing Website ของโครงการที่หัวหินและภูเก็ตสามารถเชื่อมกันได้หรือไม่

(ข) เงินที่ได้มานำไปจ่ายให้ IUD ใช่หรือไม่

(ค) อยากทราบว่า ในอนาคตจะมีการลงทุนในลักษณะเดียวกันหรือไม่ เช่น การลงทุนครั้ง  
เพิ่มเติมครั้งที่ 3

ประธานฯ ชี้แจงว่า Website สามารถเชื่อมกันได้ เป็นแบรนด์เดียวกัน

คุณวิไล ชี้แจงว่า กองทรัสต์กู้มาจากสถาบันการเงิน เพื่อนำไปซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก IUD ในส่วนของการลงทุนในอนาคต ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งหาทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการลงทุน ไม่ว่าจะทรัพย์สินของกลุ่มที่เป็นบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกันหรือบุคคลอื่นๆ

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า หากมีบริษัทใดสร้างทรัพย์สินที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะดำเนินการพิจารณาที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมา

(9) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่แจ้งชื่อ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การกำหนดค่าเช่าทำอย่างไร และใครเป็นคนควบคุมค่าเช่า

คุณวิไล ชี้แจงว่า ในการกำหนดค่าเช่าจะดู Occupancy Rate ด้วยว่ามีอัตราเท่าใด หักออกมาแล้วเหลือเป็นกำไรเท่าใดและ กำไรนั้นเพียงพอที่จะนำมาจ่ายค่าเช่าหรือไม่ ดังนั้น เราจะกำหนดค่าเช่าจากประมาณการ Occupancy Rate

(10) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่แจ้งชื่อ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า หากรายได้และผลกำไรจะเพิ่มขึ้น แปลว่าปีนั้นผลจะเยอะขึ้นใช่หรือไม่

คุณวิไล ชี้แจงว่า โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ คือค่าเช่าหลัก หักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ ส่วนที่เหลือนั้นจะเป็นผลประโยชน์ตอบแทนให้กับทางผู้ถือหน่วย

(11) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่แจ้งชื่อ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) อยากทราบว่าผู้เช่าจะมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้หรือไม่ เนื่องจากในเดือนกันยายน โรงแรมมีรายจ่าย 5.9 ล้านบาท ขณะที่มียาได้ 5.3 ล้านบาท แปลว่าโรงแรมกำลังขาดทุนอยู่

(ข) อยากทราบว่าต้องได้ Occupancy Rate เท่าไหร่โรงแรมถึงจะมีกำไร

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ถ้าดูจากผลประกอบการของโรงแรมที่เปิดใหม่จะมี Marketing Cost และ Fix Cost ที่จะถูกคิดเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งถ้าดูจากผลประกอบการบัญชีจะเห็นว่ากำไรไม่มากนัก อย่างไรก็ตามได้ติดตามตั้งแต่การลงทุนใน Habita ในการลงทุนเพิ่มครั้งแรก จะมีเหตุการณ์ที่คล้ายกัน คือธุรกิจโรงแรมจะเป็นธุรกิจที่ช่วงแรกค่าใช้จ่ายจะค่อนข้างเยอะ ทั้งในเรื่องของการตลาด และอาจจะยังไม่สามารถเก็บค่าห้องได้อย่างเต็มที่ สำหรับโครงการโรงแรมบาหลี ปีชดลับ ชะอำ-หัวหิน ขณะนี้ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณคืนละ 8,000 บาท ซึ่งคุณภาพของห้องพัก หากไม่ได้อยู่ช่วงเปิดโครงการจะเก็บได้มากกว่านี้ ดังนั้นทำให้ผลกำไรยังไม่ได้สะท้อนศักยภาพจริง ๆ ของโรงแรม ซึ่งเป็นเรื่องปกติของโรงแรมที่เพิ่งเปิดใหม่

แต่อย่างไรก็ตามเมื่อโรงแรมเป็นที่รู้จักแล้วและสามารถเก็บค่าห้องได้อย่างเต็มที่อย่างที่ควรจะเป็น กำไรก็จะมากขึ้นตามลำดับ หาก Occupancy Rate ได้ประมาณร้อยละ 70 ซึ่งสอดคล้องกับตัวเลขอุตสาหกรรมของชะอำ-หัวหิน คือ ร้อยละ 69 หากเป็นไปตามนี้ กองทรัสต์จะมีรายได้ประมาณ 90 ล้านบาท ประสิทธิภาพประมาณนี้จะมี EBITDA Margin ประมาณร้อยละ 30 ซึ่งจะมีกำไรปีละประมาณ 30 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับค่าเช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังมีรายได้จากหลายทาง ทั้งการบริหารที่ภูเก็ต และการบริหารวิลล่า

- (12) คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อยากทราบว่าขึ้นค่าเช่าได้ในกี่ปี

คุณวิไล ชี้แจงว่า ค่าเช่าจะปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี

- (13) คุณสุกฤษณ์ คุรัตน์ชัชวาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อยากทราบว่า การกู้เงินประมาณ 530 ล้านบาท จะออกหุ้นกู้ในลักษณะใด

คุณวิไล ชี้แจงว่า ครั้งนี้เป็นกรการกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน และจะไม่ได้ออกหุ้นกู้ เมื่อสักครู่นี้เรียนไปเป็นการคาดการณ์จะออกหุ้นกู้ในคราวหน้าและยังไม่มีกรลงมือทำในการลงทุนในครั้งนี้

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม คุณวิไล จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการรวมกันตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้เข้าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

เมื่อวาระที่ 2 และวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามเงื่อนไขในการลงทุนที่ได้ชี้แจงข้างต้น

### **มติที่ประชุม**

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	92,440,336	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.0165
- ไม่เห็นด้วย	918,212	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9835
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 3** พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

คุณวิไล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 จะมาจากเงินกู้โดยการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ SRIPANWA กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และอนุมัติให้กองทรัสต์ SRIPANWA อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ตกลงกับผู้ให้กู้ ซึ่งจะมีหลักประกันดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน
- (2) การจำหน่ายที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
- (3) การทำประกันภัยทรัพย์สินรวม (รวมสินนามิ), การประกันภัยบุคคลที่ 3 และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SRIPANWA ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 5** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ ค่ามัน การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มีมติที่ประชุมไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุม และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาหรือข้อผูกพันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี) และ

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ ระยะสั้น จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ได้เรียนเชิญ คุณอรอนงค์ ชัยธง ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระนี้

คุณอรอนงค์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้เป็นรายการที่อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในกรณีนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน (ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน) และการที่กองทรัสต์อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนั้นมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุมว่า ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม คุณวิไล จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีนี้ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **เอกสารแนบ 11** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้หากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 5** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

อนึ่ง มติที่ประชุมที่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จึงจะสามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ทั้งนี้ หากมติที่ประชุมที่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวน

หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถดำเนินการกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระที่ 4 แต่อย่างใด

### **มติที่ประชุม**

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	177,763,259	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4861
- ไม่เห็นด้วย	918,212	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5139
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 4** พิจารณามติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

คุณวิไล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณามติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณามติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณามติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่เสนอ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณวิไล ได้เรียนเชิญ คุณอรอนงค์ ชัยธง ในฐานะทราบดีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการในวาระนี้

คุณอรอนงค์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทราบดีพิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณวิไล แถลงต่อที่ประชุมว่า ในการผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม คุณวิไล จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) วันที่ 22 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

## มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย 92,440,336 เสียง คิดเป็นร้อยละ 99.0165



-	ไม่เห็นด้วย	918,212	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9835
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

## วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

คุณวิไล ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณสุกฤษณ์ คุรัตน์ชัชวาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในการบริหารงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าไปดำเนินซื้อกิจการของโรงแรมบาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหินและให้ SPM เข้าไปดำเนินกิจการถูกต้องหรือไม่ ลักษณะการบริหารงานของ SPM คือ การที่กองทรัสต์ว่าจ้าง SPM หรือว่า SPM เข้าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ที่เป็นเจ้าของโรงแรม

คุณวิไลชี้แจงว่า กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมบาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และหลังจากนั้น SPM จะเข้ามาเช่าโครงการโรงแรมดังกล่าว เพื่อเอาไปบริหารจัดการและจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา คุณวิไล จึงเรียนเชิญให้ประธานฯ กล่าวปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของกองทรัสต์ SRIPANWA

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.10 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ซาญออิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา