

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) ประจำปี 2569
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)**

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 18 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. - 11.41 น. เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดย คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (“กองทุนรวม”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมกล่าวแนะนำตัวแทนจากบริษัทจัดการ และที่ปรึกษาของกองทุนรวม ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล ผู้จัดการกองทุนรวม

ผู้เข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด
คุณ Graham Grant : Regional General Manager, Six Senses Yao Noi
คุณธงชัย พุกกระษัตริ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชีโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

ที่ปรึกษาในการสรรหาผู้เช่า บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
คุณณลินรัตน์ เจริญสุขพงษ์ : กรรมการผู้จัดการ

ที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
คุณจิรายุ อนุมานราชธน : President
คุณชลิติ อุดมพรวัฒนา : Partner
คุณเมธพล มานิตขจรกิจ : Assistant Manager

ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
คุณธีรภัทร ธีติเลิศ

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้เวลา 10.35 น. มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 46 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 122,162,383 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.17 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 196,500,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุม และได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งถึงวาระการประชุมและขั้นตอนวิธีการดำเนินการประชุม ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. การประชุมวิสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ มีวาระการประชุมทั้งหมด 2 วาระ โดยทั้งสองวาระเป็นการเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
2. ก่อนการสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามคำถามต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ได้ตามความเหมาะสม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามได้ โดยในการถามคำถามแต่ละครั้งขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามด้วยวิธีการพิมพ์เข้ามาทางแชท
3. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติในแต่ละวาระ และจะประกาศผลการลงมติในแต่ละวาระ จากนั้นจึงจะเสนอข้อมูลในวาระต่อไป สำหรับการออกเสียงลงคะแนนจะกระทำผ่านระบบ E-Voting

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม จึงได้เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย ของ กองทุนรวม

คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล ผู้จัดการกองทุนรวมและประธานในที่ประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมโดยให้ที่ปรึกษาของกองทุนรวมในเรื่องต่างๆ ร่วมชี้แจงในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของการดำเนินการ

ประธานฯ ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย แก่บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ("SLH" หรือ "ผู้เช่า") ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย ("ทรัพย์สิน") โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 โดยภายหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง สัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับใหม่แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดย คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) นอกจากนี้ ทุกๆคราวของการต่อสัญญาเช่า กองทุนรวมในฐานะของผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินตามที่ตกลงกันได้

ขั้นตอนการดำเนินการ

ประธานฯ ได้ขอให้ คุณณลินรัตน์ เจริญสุขพงษ์ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาของ กองทุนรวมในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน เป็นผู้ชี้แจงเกี่ยวกับขั้นตอน วิธีการ และระยะเวลาในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน ของกองทุนรวม ซึ่งผลจากการดำเนินการดังกล่าวมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียวได้แก่ผู้เช่าซึ่งปัจจุบันยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของ กองทุนรวม

การประกอบกิจการในปัจจุบัน

ประธานฯ ได้ขอให้ คุณ Graham Grant, Regional General Manager (SLH) ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันและ จะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินต่อไป ได้กล่าวแนะนำตัวและได้อธิบายถึงภาพรวมของการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อยใน ปัจจุบันให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบ

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ประธานฯ ได้ขอให้ คุณชลิต อุดมพรวัฒนา บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ชี้แจงถึงความเห็นและสมมุติฐานทางการเงิน รวมถึงข้อดีและข้อเสีย ในการเข้าทำรายการในครั้ง นี้เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

การปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวม

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงแผนการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินภายหลังจากระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ได้เริ่มต้นขึ้น ได้แก่ การลงทุนโดยใช้กระแสเงินสดที่กองทุนรวมได้รับจากการประกอบกิจการโรงแรม เพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ เนื่องจากทรัพย์สิน มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน โดยจะใช้เวลาในการดำเนินการประมาณ 3 ปี

ก่อนที่จะให้ผู้ถือหุ้นสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้เรียนเชิญประธานฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทุน นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการ โดยประธานฯ ชี้แจงว่า เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติ การให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่า ตามรายละเอียดที่ได้เสนอ

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดที่มีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นลงทุนได้ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมจึงแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน พิจารณาลงมติในวาระนี้ ภายหลังจากเสร็จสิ้นการลงคะแนนเสียง ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียง 92,951,203 เสียง (ไม่เห็นด้วย 0 เสียง และงดออกเสียง 29,211,180 เสียง) คิดเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า

3 ใน 4 ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง) ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้เข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย แก่บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ตามที่ประธานฯ ได้เสนอข้างต้น

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเรื่องการระบุรายชื่อผู้สอบบัญชีและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล ผู้จัดการกองทุนรวมและประธานในที่ประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุม ประธานฯ ได้เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดยนำหัวข้อเรื่องการระบุรายชื่อผู้สอบบัญชีและผู้ประเมินทรัพย์สินออกจากโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดยหัวข้อดังกล่าวจะมีระบุไว้ในรายงานประจำปีของกองทุนรวม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเพื่อมิให้กระทบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีและผู้ประเมินทรัพย์สินตามที่ประกาศกำหนด รายละเอียดเป็นไปตามที่ประธานฯ ได้เสนอต่อที่ประชุมฯ

ก่อนที่จะให้ผู้ถือหน่วยสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้เรียนเชิญประธานฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุน นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการ โดยคุณวิศิษฐ์ชี้แจงว่า เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ได้เสนอ

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดที่มีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่ โดยไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดได้ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมจึงแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติในวาระนี้ ภายหลังเสร็จสิ้นการลงคะแนนเสียง ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งว่าที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 81,727,203 เสียง (ไม่เห็นด้วย 0 เสียง และงดออกเสียง 40,465,180 เสียง) คิดเป็นคะแนนเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง) ให้บริษัทจัดการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดยนำหัวข้อเรื่องการระบุรายชื่อผู้สอบบัญชีและผู้ประเมินทรัพย์สินออกจากโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม ตามที่ประธานฯ ได้เสนอข้างต้น

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 11:41 น.

(คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล)

ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF)

ประธานที่ประชุม

ผู้บันทึกการประชุม

(คุณธีรภัทร อิติเลิศ)

เอกสารแนบ

คำตอบต่อข้อซักถามของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน LUXF

- (1) กระบวนการคัดเลือกผู้เช่า (Tender Process) มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไรในการหาผู้เช่ารายใหม่

ตอบ ตัวแทน บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้ดำเนินการดังนี้ 1. ได้มีการเชิญชวนนักลงทุนที่มีศักยภาพ ผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศหลายรายให้เข้ามาร่วมยื่นข้อเสนอในการประกวดราคา โดยมีระยะเวลา 3 อาทิตย์ 2. ให้นักลงทุนสอบถามข้อมูลเบื้องต้น ภายในระยะเวลา 2 เดือน โดยมีนักลงทุนเข้ามาถามข้อมูลเบื้องต้น แต่ไม่มีผู้ใดยื่นซองประกวดราคา ต่อมาได้มีการเปิดซองประกวดราคาในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 มีเพียงผู้เช่ารายเดิมเพียงรายเดียวได้แก่ SLH ที่ยื่นข้อเสนอภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของการประกวดราคาครบถ้วนสมบูรณ์

- (2) เงื่อนไขของสัญญาเช่า ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และ เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ใหม่ เท่ากับในสัญญาเช่าเดิม ที่มีการเพิ่มขึ้น 3% และ 10% ตามลำดับ กองทุนรวมมีความเห็นอย่างไร

ตอบ กองทุนรวมได้มีการเจรจาต่อรองกับ SLH เป็นระยะเวลา 5 เดือน เพื่อให้ได้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการเห็นว่าเงื่อนไขที่ตกลงกันมีความเหมาะสมทั้งในด้านความมั่นคงของรายได้และโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการเติบโตของผลประโยชน์ประกอบการณ์ในอนาคต เห็นว่า ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) เพิ่มขึ้นปีละ 3% และจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ปรับเพิ่มขึ้น 10% ทุก 3 ปี คล้ายกับสัญญาเช่าเดิม ซึ่งมีความเหมาะสม

- (3) เกณฑ์การต่ออายุสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธในการต่อสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำ (Minimum Income Rate) 105-151 ล้านบาท ทำไมตัวเลขดังกล่าวไม่สูง เหมือนจะให้มีการต่อสัญญาเช่าอัตโนมัติ

ตอบ บริษัทจัดการมีได้มองว่ากลไกดังกล่าวเป็นสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ เนื่องจากการต่ออายุสัญญายังคงขึ้นอยู่กับการปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเช่าและเกณฑ์ผลการดำเนินงานที่กำหนดไว้ คือระดับรายได้ขั้นต่ำที่กำหนดไว้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าสามารถสร้างผลการดำเนินงานในระดับที่รองรับรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมคาดหวังได้เท่ากับรายได้ค่าเช่าคงที่ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีความต้องการหารายได้มากกว่าค่าเช่าขั้นต่ำ และมากกว่าจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) เนื่องจากเมื่อผู้เช่าสามารถหารายได้ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนดังกล่าว ผู้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งรายได้เพิ่มขึ้น 20%

(4) กองทุนรวมได้มีการตรวจสอบ Residual Amount อย่างไร

ตอบ กองทุนรวมได้มีการตรวจสอบ Residual Amount โดยวิธีการ เช่น 1. กองทุนรวมได้ตรวจสอบจากรายงานเป็นรายเดือนจากผู้เช่าซึ่งแสดงถึง รายได้ ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน 2.กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้สอบบัญชีตรวจบัญชีงวด 6 เดือน ของผู้เช่า 3. งบการเงินของกองทุนรวม ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิตามสัญญาในการได้รับข้อมูลทางการเงิน รายงาน และเอกสารประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการตรวจสอบความถูกต้องของการคำนวณค่าเช่า

(5) ค่าปรับปรุงทรัพย์สินกองทุนรวมประมาณ 150 ล้านบาท ภายในเวลา 3 ปี ใช้แหล่งเงินทุนมาจากส่วนใด หลังการปรับปรุงเราจะเห็นการปรับราคาห้องพักอย่างไร

ตอบ กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงห้องพัก โดยใช้กระแสเงินสดที่กองทุนรวมได้รับจากการดำเนินงานในช่วงเวลา 3 ปี หลังจากปรับปรุงโรงแรมแล้ว โรงแรมคาดว่าจะมีการปรับราคาห้องพักเพิ่มขึ้นในอีก 1-2 ปีข้างหน้า

ผู้เช่าได้หารือกับกองทุนรวม เรื่องปรับปรุงห้องพัก ห้องสปา ห้องอาหาร ซึ่งไม่ได้ปรับปรุงมากกว่า 15 ปี โดยวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงห้องพัก มีดังนี้

1. เสริมความสามารถในการแข่งขัน และรักษามาตรฐานของแบรนด์และภาพลักษณ์ของโรงแรม
2. ประสบการณ์การเข้าพักมากยิ่งขึ้น ทั้งในด้านความสะดวกสบาย ความสวยงามของห้องพัก การปรับปรุงห้องพักจึงเป็นการพัฒนาให้ผลิตภัณฑ์ของโรงแรมมีความทันสมัยและสามารถแข่งขันได้ในระยะยาว
3. เพิ่มศักยภาพด้านรายได้เพิ่มขึ้น ทั้งการขึ้นอัตราค่าห้องพักและอัตราการเข้าพักให้สูงขึ้น ทำให้รายได้โรงแรมเพิ่มขึ้น
4. เพิ่มศักยภาพในการสร้างมูลค่าในระยะยาว

สรุป การปรับปรุงโรงแรมในครั้งนี้ เพื่อเพิ่มรายได้ของโรงแรมในอนาคต โดยจะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าห้องพัก และจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจาก 56 ห้อง เป็น 57 ห้อง ทำให้รายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

(6) หลักประกันลงทุน จำนำหุ้น ES-TM ของ บลจ.อีสท์สปริง มีการ Mark to Market มีการตรวจสอบอย่างไร เก็บรักษาประกันอย่างไร มีการบังคับหลักประกันอย่างไร

ตอบ สัญญาเช่า หลักประกันเท่ากับค่าเช่าคงที่ 12 เดือน ประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันจากธนาคารพาณิชย์ ร้อยละ 50 จำนำหน่วยลงทุน ร้อยละ 50 ผู้เช่าเป็นผู้เลือกลงทุนในกองทุนรวม ES-TM กองทุนรวมดังกล่าวเป็นกองทุนรวมพันธบัตรในประเทศ มีความเสี่ยงต่ำ หลักประกันมีการตีราคาตลาด (Mark to Market) ทุกวัน โดยหลักประกันดังกล่าว เก็บรักษาไว้ที่ห้องมั่งคั่งของ ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ การบังคับหลักประกันทำได้ง่ายเนื่องจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเป็นนายทะเบียน ถ้าผู้เช่าไม่ได้จ่ายค่าเช่า

คงที่สามารถบังคับหลักประกันได้ทันที โครงสร้างหลักประกันได้รับการออกแบบเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งเอื้อต่อการบริหารจัดการหลักประกันอย่างมีประสิทธิภาพ

(7) ในสัญญาการบอกเลิกสัญญา (Termination) แจ้งล่วงหน้า 30 เดือน มีเงื่อนไขอะไรเพิ่มเติมอีกหรือไม่

ตอบ สัญญาเช่ากำหนดสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเพียงกองทุนรวมแจ้งล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 เดือนแก่ผู้เช่า สามารถยกเลิกสัญญาได้ โดยกองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกรณีขายให้กับบุคคลอื่น แต่ไม่เกิน 30 ล้านบาท

(8) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้พิจารณาถึงกรณีที่มีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว (single-bid outcome) และได้เปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของเงื่อนไขสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกรณีที่คงใช้เงื่อนไขสัญญาเช่าปัจจุบันต่อไปหรือไม่ หากไม่ได้ดำเนินการดังกล่าว โปรดชี้แจงเหตุผลด้วย.

ตอบ ตัวแทน บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ตอบคำถามโดยรายละเอียดดังนี้

รายงาน IFA ที่เผยแพร่ได้เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนว่า SLH เป็นผู้ยื่นลงทะเบียนและยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว โดยมีการระบุไว้ในหน้า 15–16 ของรายงาน IFA ฉบับภาษาไทย

รายงาน IFA ไม่ได้จัดทำเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในเชิงปริมาณ ระหว่างสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่เสนอ กับกรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าปัจจุบันภายหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2570 เนื่องจากสัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และไม่มีสิทธิในการขยายอายุสัญญา ดังนั้น สำหรับธุรกรรมนี้ การคงใช้เงื่อนไขของสัญญาปัจจุบันต่อไปจึงไม่ใช่ทางเลือกที่สามารถดำเนินการได้ สำหรับการประเมินความเหมาะสมของค่าเช่า IFA ได้กำหนดแนวทางการวิเคราะห์โดยพิจารณาจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่การเปรียบเทียบเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่า ภายใต้ร่างสัญญาเช่าฉบับใหม่กับเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบัน (หน้า 38–40 ของรายงาน IFA ฉบับภาษาไทย)

(9) การยกเว้นพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกของภูเก็ตที่เปิดโอกาสให้ IHG ขยายแบรนด์ Six Senses ในภูเก็ตได้ ทาง บลจ. มีกลไกติดตามอย่างเป็นรูปธรรมอย่างไรเพื่อป้องกันการ Cannibalization กับโครงการชิคส์เซ้นส์ ยาวน้อย?

ตอบ ตัวแทน บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ตอบคำถามโดยรายละเอียดดังนี้ โดยโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการศึกษา ยังไม่ได้มีข้อสรุปในการดำเนินงานอย่างไร ทาง Six Senses เห็นว่าอาจจะทำเป็น City hotel มากขึ้น โดยอาจจะเปิดที่ภูเก็ต รูปแบบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีความแตกต่างกับ โรงแรม ชิคส์เซ้นส์เซส ยาวน้อย จะเป็นประโยชน์มากกว่าการแข่งขัน จะเกิดการทำงานร่วมกัน (Synergy) มากกว่าการแข่งขันกันเอง

(10) กองทุนรวมมองโอกาสการเติบโตในระยะยาว และการแปลงเป็น REIT อย่างไร

ตอบ กองทุนรวมได้มีแผนจัดการปรับปรุงโรงแรม (renovate) เพื่อเพิ่มศักยภาพความสามารถในการแข่งขัน และทำให้มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นในระยะยาว สำหรับโอกาสในการขายทรัพย์สิน พัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้อง หรือการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT กองทุนรวมพร้อมพิจารณาหากเห็นว่าเป็นแนวทางที่เหมาะสม โดยหากมีทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูง สอดคล้องกับกฎหมาย และสร้างประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว อาจมีการพิจารณาเสนอคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาต่อไป

(11) สัญญาเช่าหากเกิดเหตุสุดวิสัยจนรายได้ลดลงเกินร้อยละ 20 ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยจะจ่ายค่าเช่าคงที่เฉพาะกรณีที่ได้รับการชดเชยจากบริษัทประกันภัย ขอลถามว่าข้อตกลงการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่กำหนดให้ผู้เช่าจัดทำนั้น มีการระบุเงื่อนไขวงเงินคุ้มครองและระยะเวลาจ่ายชดเชยไว้อย่างน้อยกี่เดือน และครอบคลุมถึงกรณีโรคระบาดหรือความไม่สงบทางการเมืองด้วยหรือไม่?

ตอบ กองทุนรวมได้มีการทำประกันภัย ธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ไว้ 18 เดือน ครอบคลุมโรคระบาด แต่ไม่ครอบคลุมความไม่สงบทางการเมือง