รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือเซ็นทารา ครั้งที่ 1/2569

ประชุมเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2569 เวลา 14.00 ถึง 16.15 น. ณ โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส ชั้น M ห้องจามจุรี บอลรูม เอ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยได้มีการบันทึกการประชุมในลักษณะสื่ออีดิทัศน์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณศรวณีย์ พรมเสน พิธีกรในที่ประชุม ("**พิธีกร**") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้เข้าร่วมการประชุม และแนะนำตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("**บริษัทจัดการ**") ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("**กองทุนรวม**") และผู้ที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 ดังนี้

บริษัทจัดการ

1. คุณสุนิดา มีชูกุล — ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และประธานในที่ประชุม

ผู้จัดการกองทุนรวม

2. คุณปรวุฒิ สมบัติ — ผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

1. คุณกรองจิต อ่ำบุญธรรม — ผู้จัดการบริการหลักทรัพย์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ("CENTEL") บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ("CSBR") และบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("CSHM") (รวมเรียก CENTEL CSBR และ CSHM ว่า "กลุ่ม CENTEL")

1. คุณกันย์ ศรีสมพงษ์ — ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน และรองประธานฝ่ายการเงินและบริหาร

ผู้จัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันและค่าตอบแทนรายปีที่เหมาะสมที่พึงจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (กองทุนรวม)

1. คุณคาร์โล โพเบร – รองกรรมการผู้จัดการ

2. คุณกัญญาภัค เวธน์กุลพัฒน์ – รองผู้อำนวยการ

บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม

1. คุณชรินทร์ สัจจญาณ ทนายความหุ้นส่วน

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่ม CENTEL

1. คุณอาณัติ พงศ์พฤกษา ทนายความอาวุโส

บริษัท ทีทีที แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด

โดยสำหรับการประชุมในครั้งนี้ บริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด รับหน้าที่ในเรื่องของการลงทะเบียน การบันทึกจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม การบันทึกและสรุปผลการออกเสียงคะแนน และการบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวพร้อมเสียง

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 14.05 น. ของวันที่ 29 กันยายน 2569 มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 35 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 13,241,538 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 94 รายถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 135,611,564 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมดจำนวน 129 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 148,853,102 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 46.5166 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จากทั้งหมด 320,000,000 หน่วย ซึ่งถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณสุนิดา มีชูกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นประธานที่ประชุม (“**ประธานฯ**”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดีและต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าสู่การประชุม ต่อมา ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมและมอบหมายให้พิธีกรชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวาระการประชุม รวมถึงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงสำหรับการประชุมในครั้งนี้

พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมต่อที่ประชุมทั้งหมด 3 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ต่อมา พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การนำเสนอวาระการประชุมจะนำเสนอเป็นรายวาระตามระเบียบวาระการประชุม

2. เมื่อนำเสนอวาระแล้วเสร็จ จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ โดยหากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ให้เดินไปยังไมโครโฟนที่ได้จัดเตรียมไว้ และแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

3. ประธานฯ จะมอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตอบคำถามดังกล่าว

4. ในการตอบคำถามดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่นำเสนอ โดยหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะชี้แจงหรือมอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องชี้แจงภายหลังจากการประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวม

5. บริษัทจัดการจะเว้นช่วงเวลาในการสอบถามเป็นระยะเวลา 1 นาที โดยหากไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามภายในระยะเวลาดังกล่าว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยหรือข้อสอบถามเพิ่มเติม และการประชุมจะเข้าสู่ช่วงการลงคะแนนและนับคะแนนเสียงในลำดับต่อไป

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้ชี้แจงวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านสามารถลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่มี หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนเท่ากับ 1 เสียง ในการนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถเลือกลงคะแนนเสียงได้เพียงอนุมัติ ไม่อนุมัติ หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้นในแต่ละวาระ และขอให้ลงคะแนนและลงลายมือชื่อรับรองในบัตรลงคะแนนที่ทางบริษัทจัดการได้จัดเตรียมไว้ให้ในแต่ละวาระ โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 นาทีในการออกเสียงลงคะแนนในบัตรลงคะแนน

2. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะและได้ออกเสียงลงคะแนนในหนังสือมอบฉันทะมาแล้ว บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนเสียงตามความประสงค์ของท่านตามหนังสือมอบฉันทะในระบบ ณ ตอนลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมแล้ว ท่านที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก

3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 นาที ในการออกเสียงลงคะแนน พิธีกรจะแจ้งการปิดรับบัตรลงคะแนน โดยเจ้าหน้าที่จะทำการเก็บบัตรลงคะแนนทั้งหมด และนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยที่ออกเสียงอนุมัติ รวมทั้งนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ออกเสียงไม่อนุมัติ งดออกเสียง รวมทั้งนับบัตรเสีย ตามบัตร

ลงคะแนนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้นำส่งคืน และสรุปผลลงคะแนนให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มการประชุมในวาระถัดไป ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ได้นำส่งบัตรลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด จะถือว่าไม่ประสงค์จะลงคะแนน และจะไม่นับเป็นฐานเสียงในการนับคะแนนเสียงในวาระดังกล่าว

4. ในกรณีที่ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะประสงค์จะออกจากที่ประชุมก่อนจบการประชุม หรือไม่อยู่ในที่ประชุมระหว่างการประชุม และประสงค์จะลงคะแนนเสียง ให้สามารถนำส่งบัตรลงคะแนนที่ได้ลงคะแนนเสียงในทุกวาระตามวิธีการออกเสียงลงคะแนนที่ได้ชี้แจงให้แก่เจ้าหน้าที่ก่อนการปิดรับบัตรลงคะแนนสำหรับวาระนั้น ๆ โดยเจ้าหน้าที่จะนำบัตรลงคะแนนมานับรวมเป็นคะแนนเสียงในวาระที่เกี่ยวข้อง โดยให้ถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวได้อยู่ในที่ประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น

5. ในกรณีดังต่อไปนี้จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง

   - บัตรลงคะแนนที่มิได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามโดยผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
   - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
   - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท

6. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะต้องการเปลี่ยนแปลงการออกเสียงลงคะแนน กรุณาทำการขีดฆ่าและลงคะแนนใหม่และลงชื่อกำกับทุกครั้ง การขีดฆ่า ลบ หรือขูดขีดในบัตรลงคะแนนอื่นใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย

7. ในวาระที่ 1 จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง

   และในวาระที่ 2 จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงที่ไม่น้อยกว่าคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง

   และเนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามเรื่องที่นำเสนอก็ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครบทั้งสอง 2 วาระ ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาต่อไป และหากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นเป็นอันถูกยกเลิกไป

ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยเพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทจัดการ

ได้เรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาเข้าร่วมการประชุม 1 ท่าน มาร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยท่านใดประสงค์จะเป็นพยานในการนับคะแนน

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง ดังที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงดังกล่าว

โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปรวุฒิ สมบัติ ผู้จัดการกองทุนรวม เป็นผู้นำเสนอที่มาและเหตุผลในการจัดการประชุมในครั้งนี้ โดยคุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวันนี้ซึ่งปรากฏรายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ "เซ็นทารา รีเซิร์ฟ" บนที่ดินข้างเคียง (**"โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง"** หรือ **"โรงแรมใหม่"**) (รวมเรียกว่า **"แผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง"**) โดยที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

ต่อมา เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากกลุ่ม CENTEL โดยกลุ่ม CENTEL แจ้งว่ายังคงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งมีเงื่อนไขหลักในการดำเนินการคงเดิมตามที่ได้เสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2568 โดยบริษัทจัดการได้รวบรวมและสะท้อนข้อเสนอแนะของที่ประชุมให้แก่กลุ่ม CENTEL เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาปรับปรุงข้อเสนอ โดยกลุ่ม CENTEL ได้พิจารณาแล้ว จึงได้เสนอที่จะจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนให้แก่กองทุนรวม ได้แก่

1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมและค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) และ

2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี))

(รวมเรียกแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและข้อเสนอเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนว่า **"ข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL"**)

ทั้งนี้ กลุ่ม CENTEL ได้แจ้งเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่มิได้รับความยินยอมที่เกี่ยวข้องสำหรับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม กลุ่ม CENTEL จะยังคงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่อไป ซึ่งกลุ่ม

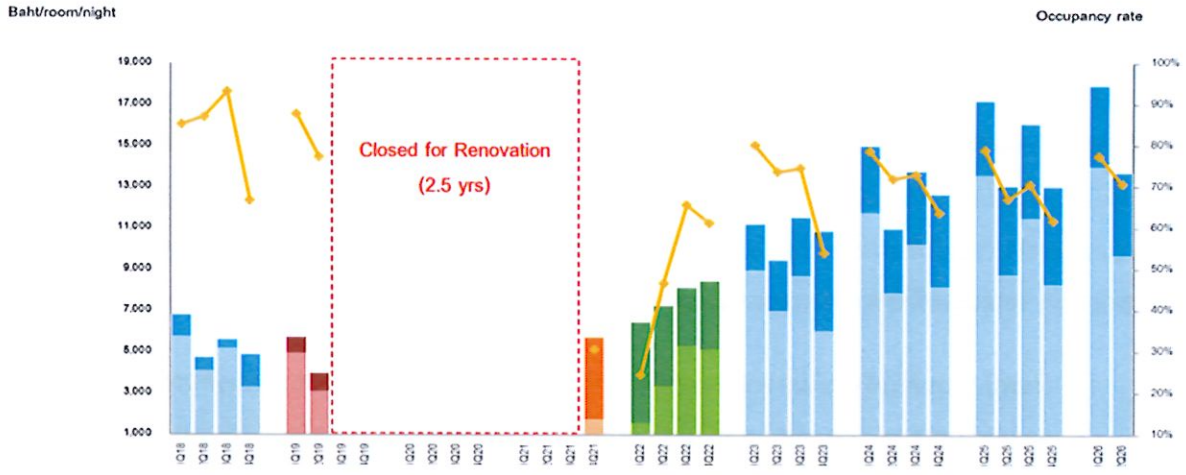
CENTELจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงอย่างเคร่งครัด (“**แผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง**”)

ต่อมา เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 บริษัทจัดการจึงได้มีหนังสือตอบกลับแก่กลุ่ม CENTEL เพื่อให้กลุ่ม CENTEL ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยกลุ่ม CENTEL ได้ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ในวันที่ 23 กรกฎาคม 2569

และถัดมา เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2569 บริษัทจัดการได้รับหนังสือจาก CENTEL ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.34 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อขอให้บริษัทจัดการพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย การดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณด้านข้างของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

จากเหตุที่กล่าวมาข้างต้นจึงเป็นที่มาของการประชุมในครั้งนี้

ต่อมา คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (หรือ “**โรงแรมของกองทุนรวม**” หรือ “**โรงแรมเดิม**”) ดังภาพต่อไปนี้



จากกราฟในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ถึงช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2564 โรงแรมของกองทุนรวมมีการปิดปรับปรุง และเป็นช่วงสถานการณ์โรคระบาดโควิด โดยกองทุนรวมก็ยังคงได้รับค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงอย่างสม่ำเสมอครบถ้วน และหลังจากโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยเปิดให้บริการ จะเห็นได้ว่าผลประกอบการของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (OCC) อยู่ที่ร้อยละ 70.8 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) อยู่ที่ 13,678 บาทต่อห้องต่อคืน

ต่อมา คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้นำเสนอต่อที่ประชุมถึงลักษณะห้องพักของโรงแรม โดยสรุปได้ว่า โรงแรมของกองทุนรวมมีทั้งหมด 184 ห้อง ขนาดเริ่มต้นที่ 40 ตารางเมตร ขนาดห้องเฉลี่ยอยู่ที่ 59 ตารางเมตร มีห้องพักหลากหลายประเภท มีทั้งวิวสวน วิวทะเล เป็นห้องหรือแบบเป็นหลัง โดยส่วนใหญ่เป็นห้องพักที่ไม่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว ในขณะที่ห้องพักที่มี

สระว่ายน้ำส่วนตัวนั้น มีเพียงร้อยละ 20 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ในขณะที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะมีขนาดห้องพักเริ่มต้นที่ 70 ตารางเมตร ขนาดห้องเฉลี่ยอยู่ที่ 113 ตารางเมตร โดยที่ห้องพักทุกห้องเป็นห้องที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้สรุปเงื่อนไขหลักในการดำเนินการตามที่กลุ่ม CENTEL ได้นำเสนอแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งไม่ต่างจากที่ได้นำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2568 ดังต่อไปนี้

1. CSHM จะดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณด้านข้างของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยขึ้นใหม่ รับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมถึงจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว โดย CENTEL ยังคงเป็นผู้รับผิดชอบหลักในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคาร หาก CSHM ไม่ดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วตามเงื่อนไขที่ได้รับความยินยอมหรือหากเกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทุนรวมในระหว่างการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว

2. เมื่อก่อสร้างรั้วแล้วเสร็จ CSHM จะดำเนินการ และ/หรือ ร่วมกับ CSBR ในการดูแลรักษารั้วที่ก่อสร้างใหม่นั้น รวมถึงการจัดให้มีประกันภัยสำหรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินที่เช่า อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น โดยมี CENTEL เป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วง

3. การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง CSBR จะจ่ายค่าชดเชยส่วนต่าง Full Year ADR ให้ CSHM หาก Full Year ADR ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่า Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ตามสูตร:

   จำนวนห้องพักที่มีผู้เข้าพักทั้งหมดของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในปีนั้น x (Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย – Full Year ADR โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง)

4. การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดย CSBR จะชำระค่าส่วนกลางให้แก่ CSHM ตามสูตร:

   (พื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง x 100 บาทต่อตารางเมตร x 12 เดือน)

   และสำหรับการให้บริการภายในโรงแรม เช่น อาหารเช้า อาหารมื้ออื่น บริการสปา และบริการซักรีด จะชำระตามการใช้บริการที่เกิดขึ้นจริง

   ทั้งนี้ CSHM ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมอันเกิดจากการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และ CSHM มีหน้าที่ และจะดำเนินการให้ CSBR ซ่อมแซมและรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง หรือผู้เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยมี CENTEL เป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วง

ในส่วนของข้อเสนอเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนและเงินสนับสนุนให้แก่กองทุนรวม ทางกลุ่ม CENTEL ได้เสนอที่จะจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน ดังนี้

1. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปี 10,000,000 บาทต่อปี นับตั้งแต่วันเปิดให้บริการห้องพักทั้งหมดเชิงพาณิชย์แก่ลูกค้าเป็นการทั่วไป ("**วัน** COD") จนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง (ประมาณกันยายน 2581) (หากยังไม่เปิดดำเนินการเต็มรูปแบบภายใน 1 กรกฎาคม 2572 ให้ถือว่าวัน COD คือวันที่ 1 กรกฎาคม 2572 ทันที) และ

2. เงินสนับสนุนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง รวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ หาก CSHM ไม่ชำระเงินสนับสนุน และ/หรือ ค่าตอบแทนดังกล่าว CENTEL จะเป็นผู้ชำระเงินดังกล่าวแทน CSHM พร้อมด้วยดอกเบี้ย (ถ้ามี) ตามสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน

อย่างไรก็ดี ในกรณีไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม กลุ่ม CENTEL จะดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงโดย

1. ไม่ใช้แบรนด์ "เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย" ไม่เป็น "แบรนด์ที่แข่งขัน" ซึ่งจะมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ไม่มีห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเป็นของตนเอง และ

2. ไม่มีการเชื่อมต่อกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และไม่มีการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

ต่อมา คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในกรณีที่มีมติอนุมัติว่า บริษัทจัดการได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนับตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งสิ้น 70 ครั้ง รวมเป็น 10.3266 บาทต่อหน่วย โดยประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง (กันยายน 2581) จะเท่ากับ 17.2018 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน ร้อยละ 7.20 และหากกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL ประมาณการผลประโยขน์ตอบแทนขั้นต่ำของกองทุนรวมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง (กันยายน 2581) จะเท่ากับ 17.4891 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน ร้อยละ 7.49 ทั้งนี้กองทุนรวมใช้สมมุติฐานในการรับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2572 และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นอัตราเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง

ในลำดับต่อมา คุณกันย์ ศรีสมพงษ์ ตัวแทนจากกลุ่ม CENTEL ได้เสนอรายละเอียดแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและข้อเสนอเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน รวมถึงแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. <u>โครงการพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย</u>

โครงการพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ถือเป็นการต่อยอดจากความสำเร็จของการดำเนินงานโรงแรมเดิมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มพรีเมียมที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย ความสงบ และ

ความเป็นส่วนตัว โดยมีแผนพัฒนาโครงการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เหมือนกับที่ได้นำเสนอเมื่อเดือนตุลาคม 2568 โดยในส่วนของที่ดินข้างเคียงนั้น หากหันหน้าเข้าหน้าหาดเฉวง จะอยู่ทางขวามือของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีเนื้อที่ที่ดิน 6-2-50.6 ไร่

<u>ความแตกต่างหลักระหว่างโรงแรมใหม่กับโรงแรมเดิม</u>

1. ลักษณะห้องพัก

โรงแรมใหม่ หรือ เซ็นทารา วิลล่า รีเซิร์ฟ (ในกรณีที่ได้รับมติอนุมัติ)) มุ่งเน้นการพัฒนาห้องพักขนาดใหญ่ทุกรูปแบบ จำนวนห้อง 50 ห้อง โดยมีขนาดเริ่มต้นที่ 70 ตารางเมตร และมีขนาดเฉลี่ยประมาณ 113 ตารางเมตร ออกแบบในลักษณะ วิลล่าพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (รูปแบบ pool suite และ pool villa ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักเดิม ร้อยละ 91) เพื่อสร้างประสบการณ์การเข้าพักที่มีความพรีเมียมและเป็นส่วนตัวสูงสุดสำหรับแขกผู้เข้าพัก ในขณะที่โรงแรมเดิมมีห้องพักขนาดเริ่มต้นที่ 40 ตารางเมตร และมีขนาดเฉลี่ยประมาณ 59 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่าโรงแรมใหม่อย่างมีนัยสำคัญ และราคาห้องพัก (Room Rate) ของโรงแรมใหม่จะสูงกว่าโรงแรมเดิม

2. สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities)

โรงแรมใหม่จะมีเพียงสระว่ายน้ำ Pool Bar ที่จอดรถ แต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลัก เช่น ห้องอาหาร ฟิตเนส สปา หรือห้องประชุม โดยแขกผู้เข้าพักสามารถใช้บริการดังกล่าวได้ที่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน การออกแบบในลักษณะนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความแตกต่างด้านบรรยากาศและประสบการณ์การเข้าพัก โดยช่วยส่งเสริมรายได้ให้กับโรงแรมเดิม ขณะเดียวกันยังคงรักษาความเงียบสงบและความเป็นส่วนตัวให้กับแขกของโรงแรมใหม่อย่างเต็มที่

3. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โรงแรมใหม่มุ่งเน้นเจาะตลาดกลุ่มลูกค้าพรีเมียมและครอบครัวที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ ความสงบ และความเป็นส่วนตัว ในทางกลับกัน โรงแรมเดิมจะเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการประสบการณ์พักผ่อนแบบครบวงจร มีทั้งห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการต่าง ๆ อยู่ในที่เดียว

<u>ประโยชน์เชิงกลยุทธ์และการเสริมกันของสองโครงการ</u>

การเปิดตัวโรงแรมใหม่มิได้เป็นการสร้างการแข่งขันกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย แต่กลับเป็นการเสริมศักยภาพซึ่งกันและกัน โดยมีผลเชิงบวกที่สำคัญ ดังนี้

1. เพิ่มรายได้ให้กับโรงแรมเดิม: แขกผู้เข้าพักจากโรงแรมใหม่จะมาใช้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) รวมถึงสปา ฟิตเนส และห้องประชุมที่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ส่งผลให้รายได้จากบริการเสริมของโรงแรมเดิม โดยเฉพาะในส่วนของ Food & Beverage และ Wellness มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง

2. ขยายฐานลูกค้ากลุ่มมีกำลังซื้อสูง: กลุ่มลูกค้าของโรงแรมใหม่เป็นนักท่องเที่ยวระดับพรีเมียมที่มีกำลังซื้อสูง และมีแนวโน้มใช้จ่ายในอัตราที่มากกว่าลูกค้าทั่วไปของโรงแรมเดิม (ทั้ง Food & Beverage และ Spa) ซึ่งจะเพิ่มรายได้โดยรวมของทั้งสองโรงแรม
3. สร้างความหลากหลายและความแข็งแกร่งของแบรนด์เซ็นทารา: การมีโรงแรมสองแห่งที่ตั้งอยู่ติดกันแต่มีจุดขายและเอกลักษณ์ที่แตกต่างกัน จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ของแบรนด์เซ็นทาราให้มีความครบถ้วนในตลาด Luxury และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของนักท่องเที่ยวได้หลากหลายยิ่งขึ้น (ไม่ทับ line ของ targeted customers)

<u>มาตรการป้องกันความขัดแย้ง</u>

แม้การดำเนินงานของโรงแรมใหม่จะไม่ได้เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากมีความแตกต่างกันในด้านลักษณะของห้องพัก กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงกองทุนรวมได้รับรายได้ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ซึ่งไม่ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรม อย่างไรก็ตาม เพื่อสร้างความมั่นใจในการดำเนินงานและลดความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กลุ่ม CENTEL จึงได้จัดทำแผนการป้องกันความขัดแย้งด้านการตัดราคาและแผนการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดยมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ CSHM ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามรายละเอียดดังนี้

1. แผนการป้องกันความขัดแย้งด้านการตัดราคา

เพื่อให้มั่นใจว่าโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะไม่ดำเนินการขายห้องพักในลักษณะที่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ปัจจุบัน CSBR จะจัดให้มีการชดเชยส่วนต่างของราคาห้องพัก โดยหากในปีใด ค่าเฉลี่ยราคาห้องพักต่อคืนของโรงแรมใหม่ต่ำกว่า Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย CSBR จะชำระค่าชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่ CSHM

2. แผนการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Shared Facilities Plan)

CSBR จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ CSHM สำหรับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรของห้องพักโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง (room area) ต่อเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าส่วนกลาง: ครอบคลุมบริการฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม บริการจอดรถ และกิจกรรมทางน้ำในอัตรา 100 บาทต่อพื้นที่ 1 ตร.ม. ห้องพักของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง
- ค่าบริการซักรีดผ้าของโรงแรม : สำหรับผ้าในโรงแรม ไม่รวมเสื้อผ้าของแขกผู้เข้าพักที่แขกต้องจ่ายเอง
- ค่าบริการอื่นที่แขกใช้ภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย: กรณีแขกของโรงแรมใหม่ใช้บริการภายในโรงแรมเดิม CSBR จะเป็นผู้ชำระค่าตอบแทนให้แก่ CSHM ตามอัตราที่ตกลง

มาตรการดังกล่าวจะช่วยสร้างความมั่นใจได้ว่าโรงแรมใหม่จะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อโรงแรมเดิมและกองทุนรวม แต่ยังช่วยเสริมสร้างรายได้และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทรัพยากรโดยรวมให้ดียิ่งขึ้น

2. ข้อเสนอค่าตอบแทนเพิ่มเติม

กลุ่ม CENTEL ได้พิจารณาปรับข้อเสนอค่าตอบแทนเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นในลักษณะรายปี ตามที่ได้มีการเสนอแนะในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 ในขณะที่การพัฒนาโครงการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงยังคงผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำในการลงทุนภายในของบริษัท และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของ CENTEL แล้ว โดยข้อเสนอเดิมตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 นั้น เป็นเงินสนับสนุนแบบจ่ายครั้งเดียว จำนวน 6,400,000 บาท สำหรับข้อเสนอครั้งนี้ กลุ่ม CENTEL ขอเสนอปรับเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง รวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท
2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปี จำนวน 10,000,000 บาทต่อปี โดยเริ่มนับจากวันเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบ หรือ COD (Commercial Operation Date) ซึ่งคาดว่าจะเปิด 1 กรกฎาคม 2572 ไปจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ หากยังไม่เปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2572 ให้ถือว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2572 เป็นวัน COD ทันที

ด้วยข้อเสนอดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะรายปีอย่างต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง แทนการรับเงินสนับสนุนเพียงครั้งเดียวตามข้อเสนอเดิม

3. แนวทางการดำเนินการของกลุ่ม CENTEL หากข้อเสนอไม่ได้รับการอนุมัติ

ในกรณีที่ข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กลุ่ม CENTEL จะดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่อไป โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงดังนี้

1. การดำเนินการดังกล่าวจะไม่ขัดต่อข้อสัญญาห้ามประกอบธุรกิจแข่งขัน ตามข้อ 6.13.8 ของสัญญาเช่าช่วง เนื่องจากจะไม่ใช้แบรนด์ "เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย" กับโรงแรมใหม่ และโรงแรมใหม่ไม่เข้านิยาม "แบรนด์ที่แข่งขัน" ซึ่งตามสัญญาเช่าช่วงหมายถึงแบรนด์ที่มีลักษณะครบถ้วนทั้ง 4 ข้อ ได้แก่ 1) แบรนด์ระดับ 5 ดาว 2) ห้องพัก 150 – 250 ห้อง 3) สิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ซึ่งรวมถึงห้องประชุมด้วย 4) ที่ตั้งติดชายหาด) โดยเมื่อพิจารณาทั้ง 4 เงื่อนไขแล้ว โรงแรมใหม่เข้าเกณฑ์เพียง 2 ข้อ กล่าวคือ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว และมีที่ตั้งติดชายหาด แต่ไม่เข้าเกณฑ์อีก 2 ข้อ คือ จำนวนห้องพัก ซึ่งเงื่อนไขกำหนดไว้ที่ 150 – 250 ห้อง ขณะที่โรงแรมใหม่มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง และต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ซึ่งโรงแรมใหม่ไม่มีห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ดังนั้น เมื่อไม่ครบถ้วนทั้ง 4 ข้อ โรงแรมใหม่จึงไม่ถือเป็นแบรนด์ที่แข่งขันตามนิยามของสัญญาเช่าช่วง
2. ไม่มีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 2 โรงแรมร่วมกัน กล่าวคือ กลุ่ม CENTEL จะไม่ก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรือรั้วของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และจะไม่มีการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

ในลำดับถัดไป คุณกัญญาภัค เวธน์กุลพัฒน์ ตัวแทนจากคอลลิเออร์สในฐานะผู้จัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันและค่าตอบแทนรายปีที่เหมาะสมที่พึงจ่ายให้แก่

ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ได้นำเสนอรายละเอียดความเห็น ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์หลักของการศึกษาครั้งนี้ มี 2 ประเด็น

1. การทบทวนว่าอัตราค่าส่วนกลางสำหรับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันที่ 100 บาทต่อตารางเมตรได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่นำเสนอเมื่อครั้งที่แล้วหรือไม่
2. การประเมินผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่สามารถวัดมูลค่าได้ จากการที่โรงแรมใหม่บนที่ดินข้างเคียงสามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เสนอให้แก่กองทุนรวม จำนวน 10,000,000 บาทต่อปีว่ามีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด

โดยแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. การทบทวนอัตราค่าส่วนกลางซึ่งเป็นหนึ่งในค่าตอบแทนของการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันและค่าบริหารจัดการ
2. การประเมินผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่สามารถวัดได้โดยเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน กับกรณีที่ไม่อนุมัติ
3. การสรุปผลการประเมินเพื่อพิจารณาว่าค่าตอบแทนรายปีที่กลุ่ม CENTEL เสนอที่ 10,000,000 บาทต่อปีมีความเหมาะสมหรือไม่

<u>ส่วนที่หนึ่ง</u> สืบเนื่องจากการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 ทางคอลลิเออร์สได้นำเสนอหลักการค่าตอบแทนสำหรับการบริหารส่วนกลางและการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางร่วมกัน เช่น ฟิตเนส ห้องประชุม สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถ และกิจกรรมทางน้ำ ในรูปแบบของค่าบริหารส่วนกลางต่อตารางเมตร ซึ่งในการกำหนดอัตราค่าส่วนกลางที่เหมาะสม คอลลิเออร์สเลือกใช้โครงการประเภทที่พักอาศัยภายใต้แบรนด์โรงแรม (หรือ Branded Residence) เพราะได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกับโรงแรมได้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบเนื่องจากมีรูปแบบการใช้งานที่ใกล้เคียงกับกรณีศึกษา กล่าวคือ เจ้าของหรือผู้พักอาศัยสามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่อยู่ภายใต้การบริหารของโรงแรมร่วมกันได้ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สปา ระบบรักษาความปลอดภัย บริการอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ

โดยในการทบทวนข้อมูลล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2569 คอลลิเออร์สได้กลับไปตรวจสอบโครงการเปรียบเทียบอีกครั้ง และพบว่าอัตราค่าส่วนกลางของทุกโครงการ (6 โครงการ) ที่ใช้ในการศึกษา ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากการศึกษาครั้งก่อน โดยจากการสอบถามผู้พัฒนาโครงการ 6 โครงการดังกล่าวได้ให้ข้อมูลในทิศทางเดียวกันว่า โดยทั่วไปไม่มีนโยบายปรับเพิ่มค่าส่วนกลางเป็นอัตราร้อยละคงที่ในทุก ๆ ปี และการปรับอัตราค่าส่วนกลางมักเกิดขึ้นในกรณีที่เงินค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ หรือเมื่อต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาทั้งระดับราคาของโครงการเปรียบเทียบ และแนวทางการปรับอัตราค่าส่วนกลางในตลาด คอลลิเออร์สจึงเห็นว่า อัตราค่าส่วนกลาง 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับข้อมูลตลาด ณ วันที่ทำการศึกษา

ส่วนที่สอง จะเป็นการประเมินความเหมาะสมของค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่กลุ่ม CENTEL เสนอให้แก่กองทุนรวม วัตถุประสงค์ในส่วนนี้แตกต่างจากส่วนก่อนหน้าโดยจะเป็นการพิจารณาว่าการที่กลุ่ม CENTEL สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยร่วมกันนั้น ก่อให้เกิดผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจให้แก่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในระดับใด เมื่อเทียบกันกับการที่กุ่ลม CENTEL ต้องสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ขึ้นเอง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เสนอให้แก่กองทุนรวม

ในการศึกษาครั้งนี้ คอลลิเออร์สได้อ้างอิงจากข้อมูล Layout และแผนการพัฒนา ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2** ของหนังสือเชิญประชุม โดยแผนการพัฒนาสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 คือ กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ

ภายใต้โครงสร้างนี้ โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และไม่จำเป็นต้องนำพื้นที่ภายในโครงการไปก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกบางรายการซ้ำขึ้นใหม่เนื่องจากสามารถใช้ร่วมกันได้ ส่งผลให้สามารถใช้พื้นที่เพื่อพัฒนาวิลล่าได้ประมาณ 50 หลัง (เต็มประสิทธิภาพ) ขณะเดียวกัน กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติม 10,000,000 บาทต่อปี ส่วน CSHM จะได้รับค่าบริหารส่วนกลาง 100 บาทต่อตารางเมตร และค่าบริการตามการใช้บริการที่เกิดขึ้นจริงสำหรับห้องอาหาร สปา และบริการซักรีด

กรณีที่ 2 คือ กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติ

กรณีนี้ กลุ่ม CENTEL จะใช้แผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงแทน ซึ่งกลุ่ม CENTEL ยังคงสามารถดำเนินการพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงได้ภายใต้แบรนด์อื่นแต่จะต้องพัฒนาและดำเนินงานแยกต่างหาก โดยไม่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสนับสนุนการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในกรณีดังกล่าว โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะต้องแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการเพื่อก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นขึ้นเอง และทำให้จำนวนวิลล่าสุทธิจึงลดลงเหลือประมาณ 49 หลัง และด้วยการพัฒนาตามแผนนี้ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมจำนวน 10,000,000 บาทต่อปี

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในส่วนนี้จะเป็นการประเมินว่าในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (Economic Benefits) ที่ทางกลุ่ม CENTEL จะได้รับนั้น เมื่อเทียบกันกับข้อเสนอ 10,000,000 บาทต่อปีแล้วมีความสมเหตุสมผลมากน้อยเพียงใด การศึกษาครั้งนี้ มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Share) หรือส่วนแบ่งกำไร (Profit Share) จากโรงแรมใหม่ให้แก่กองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมมิได้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมใหม่โดยตรง

สำหรับกรอบแนวคิดของการประเมิน คอลลิเออร์สใช้หลักการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost-Benefit Analysis) เป็นกรอบหลักในการศึกษา โดยผลประโยชน์ที่สามารถประเมินเป็นตัวเงินได้ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนแรก คือ เงินลงทุนสุทธิที่หลีกเลี่ยงได้ (Net Avoided Capital Expenditure) หมายถึงเงินลงทุนที่กลุ่ม CENTEL

ไม่จำเป็นต้องใช้ในการก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนขึ้นใหม่ตามแผนสำรอง หากสามารถใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมร่วมกันได้ และส่วนที่สอง คือ การรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้ (Preserved Revenue Potential) หมายถึงประโยชน์ที่เกิดจากการที่โครงการไม่ต้องเสียพื้นที่ที่สามารถสร้างรายได้ หรือ วิลล่า ไปใช้สำหรับก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม

เมื่อนำผลประโยชน์ทั้งสองส่วนมารวมกัน จึงได้เป็นผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่สามารถประเมินได้ (Quantifiable Economic Benefit) ด้วยข้อมูลสนับสนุนที่เพียงพอ และสามารถตรวจสอบสมมติฐานและวิธีการคำนวณได้อย่างชัดเจน ดังนี้

1. ผลประโยชน์ส่วนแรก คือ เงินลงทุนสุทธิที่หลีกเลี่ยงได้ คอลลิเออร์สใช้แนวคิดตามหลักการวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) กล่าวคือ หากโรงแรมใหม่ไม่สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยได้ โรงแรมใหม่จะต้องก่อสร้างพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดเพิ่มเติมขึ้นเอง และต้องใช้เงินลงทุนประมาณเท่าใด โดยในกรณีนี้ ใช้ข้อมูลจากการทดลองวางผังโครงการบนพื้นที่จริงตาม**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2</u>** ของหนังสือเชิญประชุม และพบว่าในกรณีที่ไม่สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันได้ โรงแรมใหม่บนที่ดินข้างเคียงจะต้องก่อสร้างพื้นที่เพิ่มเติมรวมประมาณ 461 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องอาหารประมาณ 166 ตารางเมตร พื้นที่สนับสนุนการดำเนินงานหลังบ้าน หรือ พื้นที่หลังบ้าน (Back of House: BOH) พื้นที่จัดเก็บของสปา และศูนย์ออกกำลังกาย รวมประมาณ 115 ตารางเมตร ดังนั้น พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุนที่จะต้องสร้างเพิ่มรวมเท่ากับ 281 ตารางเมตร นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่สำหรับก่อสร้างวิลล่าทดแทนในตำแหน่งอื่นอีกประมาณ 180 ตารางเมตร

   จากจำนวนพื้นที่ที่กล่าวมาข้างต้น คอลลิเออร์สจึงนำมาประเมิน มูลค่าเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องในกรณีที่โครงการจำเป็นต้องพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกขึ้นเอง

   - ส่วนแรก คือ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุนการดำเนินงานรวม 281 ตารางเมตร ประเมินต้นทุนก่อสร้างของโรงแรมในระดับเดียวกันอยู่ที่ประมาณ 70,000 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าประมาณ 19.70 ล้านบาท
   - ส่วนที่สอง คือ วิลล่าทดแทนขนาดประมาณ 180 ตารางเมตร ประเมินต้นทุนก่อสร้างที่ประมาณ 55,000 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าประมาณ 9.90 ล้านบาท

   ทั้งนี้ สำหรับการศึกษาครั้งนี้ ตัวเลขต้นทุน 70,000 บาทต่อตารางเมตรสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และ 55,000 บาทต่อตารางเมตรสำหรับห้องพัก เป็นข้อมูลอ้างอิงจากโรงแรมใน segment luxury ซึ่งสอดคล้องกับค่าก่อสร้างที่ได้รับการยืนยันจากกลุ่ม CENTEL และข้อมูลอ้างอิงในตลาด เช่น รายงานต้นทุนก่อสร้างจัดทำโดย Arcadis ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ดังนั้นเมื่อรวมทั้งสองส่วนแล้ว จึงคิดเป็น มูลค่าเงินลงทุนสุทธิที่สามารถหลีกเลี่ยงได้ประมาณ 29.60 ล้านบาท กล่าวอีกนัยหนึ่ง หากโรงแรมใหม่สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยได้ โครงการก็จะสามารถหลีกเลี่ยงเงินลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 29.60 ล้านบาทในส่วนนี้ได้ ในทางกลับกัน หากต้องพัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกแยกออกจากกัน เงินลงทุนประมาณ 29.60 ล้านบาทดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อเสนอค่าตอบแทนแก่กองทุนรวมอยู่ในรูปของค่าตอบแทนรายปี เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกันบนฐานเดียวกัน รายงานจึงนำเงินลงทุนจำนวน 29.60 ล้านบาทมาเฉลี่ยตลอดระยะเวลาประมาณ 10 ปี ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาที่เหลือของกองทุนรวม คิดเป็นผลประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนประมาณ 2.96 ล้านบาทต่อปี

2. ผลประโยชน์ส่วนที่สอง คือ การรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้ (Preserved Revenue Potential) โดยประเด็นนี้เกิดขึ้นจากข้อจำกัดด้านพื้นที่พัฒนา โดยทั่วไป โรงแรมจำเป็นต้องจัดสรรพื้นที่ระหว่างพื้นที่ที่สร้างรายได้ เช่น ห้องพักหรือวิลล่า กับพื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้โดยตรงแต่มีความจำเป็นต่อการดำเนินงาน เช่น ห้องอาหาร สปา ฟิตเนส และพื้นที่หลังบ้าน เมื่อพื้นที่โครงการมีข้อจำกัด การเพิ่มพื้นที่ประเภทหนึ่งย่อมส่งผลต่ออีกประเภทหนึ่ง ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติและกลุ่ม CENTEL ต้องพัฒนาตามแผนสำรองนั้น อ้างอิงจาก Layout ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ของหนังสือเชิญประชุม ทางกลุ่ม CENTEL จะต้องก่อสร้าง Lobby และห้องอาหาร ซึ่งจะทำให้ต้องนำวิลล่า 2 หลังออก และหาพื้นที่ในตำแหน่งอื่นเพื่อสร้างวิลล่าทดแทน แต่สามารถสร้างทดแทนได้เพียง 1 หลังด้วยข้อจำกัดของพื้นที่ ดังนั้น ผลกระทบสุทธิ คือ จะทำให้จำนวนวิลล่าลดลง 1 หลัง จากประมาณ 50 หลัง เหลือประมาณ 49 หลัง

กล่าวคือ การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันจึงมิได้สร้างประโยชน์เพียงในด้านการลดเงินลงทุนดังที่กล่าวไปในข้อแรก แต่ยังช่วยให้โครงการสามารถรักษาพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ไว้ได้สุทธิเพิ่มอีกหนึ่งวิลล่า เป็นที่มาของผลประโยชน์ในส่วนที่เรียกว่า การรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้

เพื่อประกอบการพิจารณาว่ารายได้จากวิลล่า 1 หลังนี้อยู่ที่เท่าไหร่ต่อปี คอลลิเออร์สได้อ้างอิงข้อมูล ADR, Occupancy Rate จากคู่แข่งในตลาด (ในระดับเดียวกัน) รวมถึงข้อมูลจากกลุ่ม CENTEL เองนั้น เช่นเดียวกันกับข้อมูลในส่วนอื่น ๆ

สำหรับอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) จากกลุ่มโรงแรมเปรียบเทียบดังกล่าวพบว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 72.5 ส่วนอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ของกลุ่มโรงแรมเปรียบเทียบอยู่ที่ประมาณ 16,152 บาทต่อห้องต่อคืน อย่างไรก็ตาม ในการประเมินครั้งนี้ คอลลิเออร์สได้เลือกใช้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 15,000 บาทต่อคืน ตามประมาณการของโครงการที่ได้รับจากกลุ่ม CENTEL ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มโรงแรมเปรียบเทียบประมาณ 1,152 บาทต่อคืน ดังนั้น ในมุมของการประเมินจึงถือว่าสมมติฐานอัตราค่าห้องพัก 15,000 บาทต่อคืน เป็นสมมติฐานเชิงอนุรักษ์ (Conservative Assumption) เมื่อเทียบกับข้อมูลตลาดที่สำรวจได้ ส่วนอัตราการเข้าพักใช้ค่าเฉลี่ยของกลุ่มเปรียบเทียบที่ร้อยละ 72.5

การคำนวณเพื่อให้ได้มาซึ่งศักยภาพในการสร้างรายได้ ประกอบไปด้วย วิลล่า 1 หลัง คูณด้วย 365 วันต่อปี คูณด้วยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 15,000 บาทต่อคืน และคูณด้วยอัตราการเข้าพักร้อยละ 72.5 ผลลัพธ์ คือ ศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าห้องพักประมาณ 3.97 ล้านบาทต่อปี

อย่างไรก็ตาม จุดสำคัญที่ต้องพิจารณาคือ รายได้ไม่เท่ากับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจสุทธิ เนื่องจากการดำเนินงานโรงแรมยังมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงต้องนำอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating 12

Profit Margin) ของ industry standard ที่ประมาณร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 25 มาพิจารณา ส่งผลให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากวิลล่าที่รักษาไว้ได้ 1 หลัง อยู่ที่ประมาณ 0.79 ถึง 0.99 ล้านบาทต่อปี ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สองของผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่สามารถประเมินเป็นตัวเงินได้

โดยสรุปจากผลการศึกษาทั้งหมดที่กล่าวมา จึงสามารถนำภาพของทั้งสองกรณีกลับมาเปรียบเทียบกันได้อย่างครบถ้วน ภายใต้ กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติม 10,000,000 บาทต่อปี ซึ่งจากกรอบการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ที่กล่าวมาทั้งหมด

- ผลประโยชน์ส่วนที่แรก คือ ผลประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนสุทธิ คิดเป็นประมาณ 2.96 ล้านบาทต่อปี
- ผลประโยชน์ส่วนที่สอง คือ ผลประโยชน์จากการรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้ คิดเป็นประมาณ 0.79 ถึง 0.99 ล้านบาทต่อปี

ดังนั้น ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่สามารถประเมินได้รวมอยู่ที่ประมาณ 3.75 ถึง 3.95 ล้านบาทต่อปี โดยเมื่อเทียบกับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เสนอให้แก่กองทุนรวมอยู่ที่ 10,000,000 บาทต่อปี จะสรุปได้ว่าค่าตอบแทนที่เสนอให้แก่กองทุนรวมมีมูลค่าประมาณ 2.5 ถึง 2.7 เท่าของผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่สามารถประเมินได้จากการศึกษาครั้งนี้

เริ่มการประชุมตามระเบียบวาระ

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

พิธีกรได้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

กลุ่ม CENTEL ได้ชี้แจงที่มาและเหตุผลต่อบริษัทจัดการโดยมีรายละเอียดที่ดินข้างเคียงและแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงปรากฏรายละเอียดตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว เพื่อให้การดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นไม่ขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**"สำนักงาน ก.ล.ต."**) กลุ่ม CENTEL จึงมีความประสงค์ที่จะขอความยินยอมในการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โดยมีตารางสรุปประเด็นและการขอความยินยอมที่เกี่ยวข้องปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุม ประเด็นสำคัญในการพิจารณาในวาระที่ 1 มีดังต่อไปนี้

(1) การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับโครงการโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

(2) การรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว

(3) การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม (หากมี)

เพื่อเป็นการสนับสนุนการพิจารณาอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ตลอดจนการผ่อนผัน และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญา โครงการจัดการกองทุนรวม หนังสือชี้ชวน และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กลุ่ม CENTEL จึงได้เสนอที่จะจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมดังนี้

1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เงื่อนไขทั้ง 2 ประการดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน
   (ก) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และ
   (ข) กองทุนรวมได้ส่งเอกสารแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมให้แก่กลุ่ม CENTEL แล้ว
2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กำหนดร่วมกัน โดยจะเริ่มชำระในปีแรกภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับตั้งแต่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงได้เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมดเชิงพาณิชย์แก่ลูกค้าเป็นการทั่วไปแล้ว หรือวัน COD จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วง อย่างไรก็ดี หากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่สามารถเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบได้ภายใน 1 กรกฎาคม 2572 ให้ถือว่าวัน COD คือ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572

เมื่อกลุ่ม CENTEL ได้รับความยินยอมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนดแล้ว กลุ่ม CENTEL จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขที่ได้รับความยินยอมทุกประการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ CENTEL และ/หรือ CSBR และ/หรือ CSHM ไม่สามารถดำเนินการหรือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้รับความยินยอม ให้ถือว่าได้กระทำการอันผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม และกองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการต่าง ๆ ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมตามรายละเอียดที่กลุ่ม CENTEL ได้เสนอข้อมูลตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 – 2** และการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการดำเนินการข้างต้น บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการต่าง ๆ ของกลุ่ม CENTEL ที่เกี่ยวข้องกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

และการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม รวมถึงพิจารณาขยายระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม

3. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติม สัญญา หรือข้อผูกพัน หรือเอกสารอื่นใด เพื่อการอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป คุณปรวุฒิ สมบัติ ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

จากข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL นั้น เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอให้ข้อมูลรายละเอียด ข้อดีและข้อเสียหากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติ**อนุมัติ**การดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ดังต่อไปนี้

ข้อดี

1. CSHM จะได้รับค่าชดเชยส่วนต่างอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันจาก CSBR ในกรณีที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี (Full Year ADR) ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

2. CSHM จะได้รับรายได้เพิ่มเติมจากค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) จาก CSBR ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นอัตราค่าส่วนกลางที่บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ประเมินว่าเหมาะสม

สำหรับการนำมาเป็นแนวทางในการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกในกรณีที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

3. CSHM จะได้รับรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการอาหารเช้า อาหารมื้ออื่น บริการสปา และบริการซักรีดแก่ลูกค้าที่เข้ามาพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่มีบริการดังกล่าว

4. CSHM จะจัดให้มีประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่น

5. CSHM มีหน้าที่ และจะดำเนินการให้ CSBR ซ่อมแซมและรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม

6. กองทุนรวมจะได้รับ

   6.1 เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) และ

   6.2 ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ซึ่งบริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ประเมินว่าค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับ มากกว่าผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่ประเมินได้ ประมาณ 2.7 เท่า

<u>ข้อเสีย</u>

1. โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีโอกาสสูญเสียลูกค้าให้กับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เนื่องจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงที่สร้างขึ้นใหม่มีสภาพห้องพักที่ใหม่กว่าและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ทันสมัยกว่าโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ทำให้มีโอกาสดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้เข้าพักที่ใช้บริการในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เป็นกลุ่มที่เดินทางกับครอบครัวที่มีความต้องการเข้าพักในห้องพักขนาดใหญ่และมีสระว่ายน้ำส่วนตัวซึ่งเป็นคนละกลุ่มลูกค้ากับผู้เข้าพักในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

2. การที่มีผู้เข้าพักจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงทำให้มีผู้ใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจมีโอกาสทำให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมเสื่อมสภาพเร็วกว่าเดิม อย่างไรก็ดี CSBR ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ให้แก่ CSHM ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยบริษัทจัดการได้ให้บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จัดทำรายงานการวิเคราะห์

และเปรียบเทียบแนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกัน (Shared Facility Cost Allocation) แล้ว และพบว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม รวมถึงในกรณีที่การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง หรือผู้เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม CSHM มีหน้าที่และจะดำเนินการให้ CSBR ซ่อมแซมและรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นทั้งสิ้น รวมถึงจัดให้มีประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่น

ในทางกลับกัน กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติ**ไม่อนุมัติ**การดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง จะมีข้อดีและข้อเสีย ดังต่อไปนี้

ข้อดี

กองทุนรวมยังคงได้รับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วงจาก CSHM

ข้อเสีย

1. กองทุนรวมจะไม่ได้รับ 1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และ 2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) จากกลุ่ม CENTEL

2. ในกรณีที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่ใช่ทรัพย์สินของกลุ่ม CENTEL โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จะไม่ได้รับค่าชดเชยส่วนต่าง Full Year ADR ค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการอื่น ๆ

3. โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีโอกาสสูญเสียรายได้จากการประกอบกิจการของโรงแรมอื่นที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินข้างเคียง

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยมีผู้ถือหน่วยสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1. **คุณเอกรัตน์ อภิวัฒนพร** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามใน 2 ประเด็น ดังนี้

    1. อัตราผลตอบแทนที่ได้นำเสนอ (ร้อยละ 7.20 และ ร้อยละ 7.49) คำนวณมาจาก IRR หรือไม่ มีฐานการคิดจากราคาใด และรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้วหรือไม่

    2. กองทุนรวมมีลักษณะคล้ายตราสารหนี้ ที่มูลค่ามาจากกระแสเงินสดตามสัญญาและ Discount Rate การปรับแก้สัญญาหรือการให้ผลตอบแทนเพิ่มเติม 10,000,000 บาทต่อปี จะส่งผลต่อระดับ

ความเสี่ยง เครดิต หรือความสามารถในการชำระเงิน (Ability / Willingness to pay / Credit Worthiness) ของกลุ่ม CENTEL ให้ลดลง และทำให้ Discount Rate เพิ่มสูงขึ้นหรือไม่

คุณสุนิดา มีชูกุล ได้ชี้แจงว่าการคำนวณผลตอบแทนไม่ได้คำนวณในรูปแบบ IRR เนื่องจากต้นทุนการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่านไม่เท่ากัน จึงใช้ฐานการคิดเปรียบเทียบที่ราคา 10 บาท โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง หักด้วยค่าใช้จ่ายเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี เพื่อหากำไรสุทธิ หรือกระแสเงินสด (Cash Flow) แล้วนำมาหารด้วยจำนวน 320 ล้านหน่วย ออกมาเป็นอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Current Yield) จนถึงสิ้นสุดสัญญา ณ เดือนกันยายน 2581 และตามสัญญาเช่าช่วง CSHM จะชำระค่าเช่าโดยมี CENTEL เป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

และ คุณกันย์ ศรีสมพงษ์ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับความเสี่ยงและความน่าเชื่อถือของ CENTEL ว่า CENTEL มีสถานะทางการเงินที่เข้มแข็งและมีอัตราส่วนหนี้สินระดับต่ำ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่รวมสัญญาเช่าต่อส่วนของทุน (IBD excl. lease/Equity Ratio) อยู่ที่ 0.8 เท่า (เกณฑ์สถาบันการเงินไม่เกิน 2.0 เท่า) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ณ กลางปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 3.8 เท่า นอกจากนี้ CENTEL ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS Rating ที่ระดับ "A- (Stable Outlook)" (โดยน่าจะยังรักษาระดับไปได้อีก 2 – 3 ปี) จึงมั่นใจได้ว่าจะไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวม

2. **คุณคนึง มรรคธีรานุวัฒน์** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามใน 3 ประเด็น ดังนี้

    1. ผู้เช่าของกองทุนรวมมีประวัติค้างชำระค่าเช่าหรือไม่ โรงแรมเดิมมีพื้นที่เท่าไหร่ และเหตุใดจึงต้องมีการสร้างโรงแรมใหม่บนที่ดินข้างเคียง ในเมื่อปัจจุบันโรงแรมเดิมยังคงมีอัตราการเข้าพักประมาณร้อยละ 70

    2. รูปแบบการปรับปรุงรื้อถอนและสร้างรั้วใหม่ระหว่างโครงการเป็นอย่างไร

    3. ศักยภาพและการแข่งขันของโรงแรมในพื้นที่เกาะสมุย รวมถึงตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เป็นอย่างไร เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

คุณสุนิดา มีชูกุล ได้ชี้แจงว่าทางกลุ่ม CENTEL ไม่เคยมีประวัติค้างชำระค่าเช่า กองทุนรวมได้รับค่าเช่าครบถ้วนตรงเวลาสม่ำเสมอแม้ในช่วงสถานการณ์โควิด-19

และ คุณกันย์ ศรีสมพงษ์ ได้ชี้แจงว่าโรงแรมเดิม (โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย) ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 21-1-35.8 ไร่ ในขณะที่โรงแรมใหม่ (โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง) ซึ่งยังไม่ได้ก่อสร้างนั้นจะตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 6-2-50.6 ไร่ การก่อสร้างโรงแรมใหม่จะเป็นการลงทุนใหม่โดยกลุ่ม CENTEL (ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทุนรวม) เนื่องจากตลาดท่องเที่ยวเกาะสมุยเติบโตสูงและมีอุปสงค์จากกลุ่มครอบครัวขนาดใหญ่และระดับ High-End ทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวอิสราเอล รัสเซีย และนักท่องเที่ยวในประเทศ ในขณะที่โรงแรมเดิมเน้นห้องพักทั่วไป (มี Pool Villa เพียงร้อยละ 20) กลุ่ม CENTEL จึงตัดสินใจซื้อที่ดินข้างเคียงเพื่อสร้างโรงแรมใหม่เพื่อจับกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม

สำหรับรูปแบบรั้วเชื่อมต่อจะปรับจากรั้วทึบเดิมมาเป็นรั้วที่มีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อระหว่าง 2 โครงการ จำนวน 3 จุด เพื่อเปิดให้ผู้เข้าพักโรงแรมใหม่เดินมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านอาหาร/สปา) ซึ่งช่วยสร้างรายได้เพิ่มเติมให้แก่โรงแรมของกองทุนรวม โดยกลุ่ม CENTEL เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ดูแลรักษา และประกันภัยทั้งหมด

สำหรับการแข่งขันของโรงแรมในพื้นที่เกาะสมุย พื้นที่เกาะสมุยมีโรงแรมจำนวนมากและหลากหลาย Segment แต่หากพิจารณาเฉพาะบริเวณหาดเฉวงที่มีหน้าหาดยาว ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมระดับ 4 – 5 ดาวขึ้นไปจนถึงระดับลักชัวรี (Luxury) ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบในแง่ของรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) กับคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จัดว่าอยู่ในระดับต้น ๆ และเป็นหนึ่งในผู้นำของตลาด

3. **คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามว่าในการประชุมครั้งนี้ กลุ่ม CENTEL ยังคงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปรับปรุงนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ เหมือนข้อเสนอในการประชุมครั้งก่อนหรือไม่

คุณสุนิดา มีชูกุล ได้ชี้แจงว่าเงื่อนไขยังคงเดิมทุกประการ โดยกลุ่ม CENTEL ยืนยันจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนและแก้ไขปรับปรุงสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

4. **คุณสุนทร รักศานติวงศ์** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามเกี่ยวกับความเห็นของคอลลิเออร์ส และบริษัทจัดการว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาตอบรับข้อเสนอครั้งนี้หรือไม่

คุณกัญญาภัค เวธน์กุลพัฒน์ ได้ชี้แจงว่ามุมมองของคอลลิเออร์ส ประเมินว่าข้อเสนอค่าตอบแทนเพิ่มเติม 10,000,000 บาทต่อปี มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากคิดเป็น 2.5 – 2.7 เท่าของผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่ประเมินได้ อย่างไรก็ดี มุมมองในเรื่องค่าตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนอาจต่างกัน การตอบรับข้อเสนอหรือไม่จึงขึ้นกับมุมมองของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

และ คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงว่ามุมมองของบริษัทจัดการ หากไม่อนุมัติ กองทุนรวมจะดำเนินงานตามสัญญาและรับค่าเช่าคงที่ตามเดิม และหากอนุมัติ กองทุนรวมจะได้รับเงินสนับสนุนค่าจัดประชุมตามจริงไม่เกิน 1,000,000 บาท พร้อมค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปี 10,000,000 บาทต่อปี

5. **คุณเขตขจร ชาครเวท** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้แสดงความคิดเห็นและสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการคำนวณของคอลลิเออร์ส เรื่องเงินลงทุนที่ประหยัดได้ 30 ล้านบาท ว่าควรนำมาคิดลดหรือกระจายตามอายุสินทรัพย์อย่างไร

คุณกัญญาภัค เวธน์กุลพัฒน์ ได้ชี้แจงว่าคอลลิเออร์สนำผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ประเมินได้นั้นมาเฉลี่ยตลอดระยะเวลาคงเหลือของกองทุนรวมประมาณ 10 ปี และเปรียบเทียบกับค่าตอบแทน 10 ล้านบาทต่อปี บนฐานรายปีเดียวกัน

6. **คุณเปี่ยมศักดิ์ เมนะเศวต** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามถึงการจ่ายเงินคืนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน และผลตอบแทนที่จะได้รับ โดยเปรียบเทียบระหว่างกรณีอนุมัติและไม่อนุมัติข้อเสนอ

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงว่าการจ่ายเงินคืนสะสม ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแล้ว 70 ครั้ง รวมเป็นเงิน 10.3266 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนอนาคต

(จนถึงหมดอายุสัญญาปี 2581) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติ คาดว่าจะได้รับเงินคืนรวมประมาณ 17.2018 บาทต่อหน่วย และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ คาดว่าจะได้รับเงินคืนรวมประมาณ 17.4891 บาทต่อหน่วย

7. **คุณสมเกียรติ ตั้งวงษ์พิมุข** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้แสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแบ่งปันผลประโยชน์ว่า ควรพิจารณาแบ่งผลตอบแทนตามสัดส่วนจากกำไรของโรงแรมใหม่ให้แก่กองทุนรวม

8. **คุณนินนาท เบี้ยวไข่มุข** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการตั้งวงเงินงบประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เกิน 1,000,000 บาท สำหรับการจัดประชุม 2 ครั้ง (คิดเป็นประมาณ 500,000 บาทต่อครั้ง) และปัจจัยการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างและสิ่งแวดล้อมบนเกาะสมุยในอนาคต (เช่น โครงการสะพานเชื่อมเกาะสมุย และปัญหาการจราจรบนเกาะ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจและการท่องเที่ยวในพื้นที่ และได้สอบถามว่าเหตุใดกองทุนรวมจึงจ่ายคืนในรูปแบบ "เงินลดทุน" แทนที่จะจ่ายเป็น "เงินปันผล"

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงว่าสาเหตุการจ่ายเงินลดทุน เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ทำให้เกิดการบันทึกขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางบัญชี ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อมีผลขาดทุนทางบัญชีจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ จึงต้องจ่ายคืนในรูปแบบเงินลดทุน ทั้งนี้ ในเชิงกระแสเงินสดจริงกองทุนรวมยังมีเงินสดจากการดำเนินงานตามปกติ และผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย จากการจ่ายเงินลดทุนดังกล่าว

9. **คุณธีรชาติ กิจรุ่งเรืองไพศาล** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้สอบถามในประเด็นเกี่ยวกับการตั้งวงเงินงบประมาณค่าจัดประชุมไม่เกิน 1 ล้านบาท (สำหรับการประชุม 2 ครั้ง) สูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริงหรือไม่ และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมแต่ละครั้งเป็นเท่าใด

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงว่างบประมาณค่าจัดประชุมซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง (ไม่เกิน 1 ล้านบาท) นั้น การจัดประชุมครั้งแรกมีค่าใช้จ่ายจริงประมาณ 400,000 กว่าบาท และครั้งนี้น่าจะใกล้เคียงกัน ซึ่งรวม 2 ครั้งแล้วใกล้เคียงกับวงเงินที่ตั้งไว้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่กลุ่ม CENTEL ได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 – 2** ของหนังสือเชิญประชุม และการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL ดังที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมถึงการพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอ

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษเป็นฐานในการนับคะแนน โดยรายชื่อของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 12** ของหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 1 นี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา และหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระที่ 1 นี้ และไม่อนุมัติวาระที่ 2 จะถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระนี้เป็นอันยกเลิกไป

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติสำหรับการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL นี้ มิอาจถือได้ว่าเป็นการยอมรับ เห็นชอบ หรือให้ความยินยอมของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายว่าการก่อสร้างหรือการดำเนินการตามแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงดังกล่าวไม่เป็นการแข่งขัน หรือเป็นการให้ความยินยอมให้ดำเนินการได้ตามดุลพินิจของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การพิจารณาว่าการดำเนินการใดจะเป็นไปตามกรอบของสัญญาและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องหรือไม่ยังคงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในแต่ละกรณี

โดยในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมจำนวน 5 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 12,201 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 134 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 148,865,303 หน่วย

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณด้านข้างของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
(2) การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ
(3) การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

และการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	55,499,315	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	82.0135
ไม่เห็นด้วย	11,956,819	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	17.6691
งดออกเสียง	214,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.3174
บัตรเสีย	1	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	67,670,935	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งได้นำส่งบัตรลงคะแนนเสียง โดยจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษเป็นฐานในการนับคะแนน

อนึ่ง ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ และไม่นำคะแนนเสียงมานับเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงจำนวนทั้งสิ้น 81,193,500 เสียง และมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่นำส่งบัตรลงคะแนนเสียงจำนวนทั้งสิ้น 67,670,935 เสียง ดังนั้น ฐานในการนับคะแนนเสียงในวาระนี้จึงเป็นจำนวนทั้งสิ้น 67,670,935 เสียง

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปรวุฒิ สมบัติ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

ตามที่ได้มีการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในวาระที่ 1 ตามที่กลุ่ม CENTEL ร้องขอ เพื่อให้โครงการจัดการกองทุนรวมสะท้อนถึงการดำเนินการดังกล่าว กลุ่ม CENTEL จึงได้เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดังกล่าว โดยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมที่จะเสนอให้แก้ไขปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** ที่ได้นำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้วนั้น

เพื่อให้การดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นไม่ขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1. และ/หรือ 2. ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ต่อมา คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เพื่อให้สอดคล้องกับการอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1 ตลอดจนการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนได้อนุมัติไปแล้วในวาระที่ 1

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยไม่มีผู้ถือหน่วยสอบถามและแสดงความคิดเห็น

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** รวมถึงพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ รวมถึงการพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอ

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่าวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงที่ไม่น้อยกว่าคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขของกัน บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครบทั้งสอง (2) วาระ หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกไป

โดยในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะจำนวนทั้งสิ้น 134 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 148,865,303 หน่วย

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	136,691,805	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	91.8847
ไม่เห็นด้วย	11,757,830	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	7.9037
งดออกเสียง	314,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2116
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	148,764,435	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงที่ไม่น้อยกว่าคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งได้นำส่งบัตรลงคะแนนเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาหรือมีข้อซักถามเพิ่มเติม นำเสนอวาระหรือสอบถามต่อที่ประชุม โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามและแสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

1. **คุณสิริพร จังตระกูล** *(ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย)* ได้กล่าวชื่นชมการรักษาสิทธิ์และการตื่นรู้ของผู้ถือหน่วยลงทุน สปิริตของบริษัทจัดการ และความตั้งใจในการรับฟังความคิดเห็นของผู้บริหารกลุ่ม CENTEL รวมถึงผู้จัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์และที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ร่วมกันสร้างบรรยากาศการประชุมเชิงสร้างสรรค์และหาทางออกร่วมกันอย่างลงตัว

2. **คุณคนึง มรรคธีรานุวัฒน์** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมให้การจัดทำรายงาน (Presentation) เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งต่อ ๆ ไป เป็นภาษาไทย

3. **คุณสุนทร รักศานติวงศ์** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้แสดงความคิดเห็นและสอบถามดังนี้

    1. เสนอแนะให้บริษัทจัดการใช้ภาษาและตัวเลขที่เข้าใจง่ายในการอธิบายผลตอบแทน แทนการใช้คำศัพท์เทคนิคทางการเงิน เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั่วไปเข้าใจได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

    2. การจ่ายคืนเงินในรูปแบบการลดทุนจะดำเนินต่อไปตลอดจนสิ้นสุดอายุโครงการ หรือจะมีการกลับมาจ่ายเป็นเงินปันผลได้อีกหรือไม่ และสอบถามยอดรวมเงินตอบแทนที่จะได้รับเพิ่มเติมต่อหน่วย ตั้งแต่ปัจจุบันไปจนถึงสิ้นสุดอายุโครงการ

คุณปรวุฒิ สมบัติ ได้ชี้แจงว่า สำหรับรูปแบบการจ่ายคืนเงินในรูปแบบการจ่ายเงินลดทุนนั้น เนื่องจากอายุกองทุนรวมเหลืออยู่ประมาณ 10 ปีเศษ และปัจจุบันกองทุนรวมยังมีผลขาดทุนทางบัญชีสะสมอยู่หลายร้อยล้านบาท จึงคาดว่าจะยังคงต้องจ่ายคืนผลประโยชน์ในรูปแบบการลดทุนต่อไป

สำหรับเงินตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตจากปัจจุบันจนถึงสิ้นสุดอายุสัญญา กองทุนรวมคาดว่าจะจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอีกประมาณ 6 บาทกว่าต่อหน่วย (เมื่อรวมกับที่เคยจ่ายสะสมมาแล้วประมาณ 10.32 บาทต่อหน่วย จะรวมเป็นประมาณ 17 บาทเศษต่อหน่วย) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาไม่ได้คงที่เท่ากันทุกปี แต่มีเงื่อนไขปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ในทุก ๆ 3 ปี (Step-up) ส่งผลให้รายได้ค่าเช่ารวมและเงินตอบแทนต่อหน่วยที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นตามอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

4. **คุณนินนาท เบี้ยวไข่มุข** *(ผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมด้วยตนเอง)* ได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับภาวะราคาของหน่วยลงทุนในตลาดรอง ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 4.68 – 4.70 บาทต่อหน่วย ซึ่งต่ำกว่าราคาต้นทุนที่ซื้อมา (4.74 บาท) และราคา Par/IPO (10.00 บาท) และช่วยสร้างความเข้าใจแก่ที่ประชุมและผู้ถือหน่วยลงทุนท่านอื่นถึงสถานการณ์ราคาหน่วยลงทุนในตลาดปัจจุบัน

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้เข้าร่วมการประชุม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่านที่เสียสละเวลามาเข้าร่วมการประชุม และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.15 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุนิดา มีชูกุล)
ประธานที่ประชุม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท
ในเครือเซ็นทารา (CTARAF)