

# สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันพฤหัสบดีที่ 28 กันยายน 2560 เวลา 9.30 น.

ณ ห้องสัมมนา 4-6 อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี

เลขที่ 2 ซอยศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

## กรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. นายสมโภชน์ อินทรานุกูล    | ประธานกรรมการบริษัท  |
| 2. นายสุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์  | กรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ      |
| 3. นางจิตรา ถาวรระ           | กรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ            |
| 4. นายทศพร ชิมตระกูล         | กรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ            |
| 5. นายศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์ | กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ |
| 6. นายปิติชัย ประดับพงษ์     | กรรมการบริษัทและรองประธานกรรมการบริหารและเลขานุการบริษัท   |
| 7. นางอินทิรา สุขะนิรินทร์   | กรรมการบริษัท  |
| 8. นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร  | กรรมการบริษัท  |
| 9. นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร   | กรรมการบริษัท  |
| 10. นางพัชรี บุณนาค          | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการ                              |
| 11. นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ   | รองผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน                      |

## ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุม

นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช จาก บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เริ่มการประชุมเวลา 9.45 น.

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่าในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตัวเอง 47 รายและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น 67 ราย รวมผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งหมด 114 ราย นับรวมจำนวนหุ้นได้ 316,118,275 หุ้น หรือร้อยละ 69.35 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัทสามารถเปิดการประชุมได้

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม ได้แนะนำกรรมการตามรายชื่อดังกล่าวข้างต้นต่อที่ประชุมซึ่งกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม ชี้แจงรายละเอียดในการออกเสียงตามข้อบังคับของบริษัทและวิธีการปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุมดังนี้

- ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระได้ในบัตรลงคะแนนที่ได้รับ ณ ตอนลงทะเบียน ทั้งนี้ในการออกเสียงลงคะแนนให้ถือหนึ่งหุ้นเป็นหนึ่งเสียง โดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือหรือรับมอบฉันทะมา

- ในแต่ละระบียบวาระ หากผู้ถือหุ้นไม่เห็นด้วย หรือออกเสียง ขอให้ยกมือขึ้นจะมีเจ้าหน้าที่ไปปรับบัตรลงคะแนนที่กรอกเรียบร้อยแล้ว เพื่อนำมานับคะแนนตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นต่อไป ทั้งนี้บริษัทจะเก็บใบลงคะแนนเสียงของท่านไว้เมื่อการประชุมแล้วเสร็จ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบต่อไป
- ในการรวบรวมคะแนน บริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยหรือออกเสียงในแต่ละระบียบวาระหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเสียงเห็นด้วยในระบียบวาระนั้นๆ
- หากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะประสงค์แสดงความคิดเห็น หรือซักถามเพิ่มเติมในแต่ละระบียบวาระ ขอให้ยกมือและขอความกรุณาแถลงต่อที่ประชุมด้วยว่าเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะชื่อและนามสกุลใด แล้วจึงเสนอความคิดเห็นหรือคำถาม เพื่อให้การบันทึกรายงานการประชุมเป็นไปอย่างถูกต้อง

### วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่พฤหัสบดี ที่ 27 เมษายน 2560

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม กล่าวต่อที่ประชุมว่า รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2560 บริษัทได้จัดส่งสำเนาให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและเห็นว่าบันทึกครบถ้วนถูกต้องตามความเป็นจริง จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติรับรองรายงานการประชุมฉบับดังกล่าวด้วย

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว ลงมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2560 ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	316,530,141	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากเมื่อเริ่มเปิดประชุม จำนวน 411,866 หุ้น

### วาระที่ 2 พิจารณานุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยง

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม กล่าวต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1) การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะยาว โฉนดที่ดินเลขที่ 1475 เลขที่ดิน 278 หน้าสำรวจ 279 ตั้งอยู่ที่ ถนนสตุล ตำบลตลาดใหญ่ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา พร้อมอาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นระยะเวลา 30 ปี คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นรวม 132.72 ล้านบาท กับ นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท (“รายการที่ 1”)

2) การลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารเดิม และก่อสร้างอาคารเพิ่ม เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม 4 - 5 ดาว ขนาด 62 ห้องพัก ภายใต้ชื่อโรงแรม House of Tin Baron โดยมีค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 280 ล้านบาท (แบ่งเป็น เงินลงทุนในโรงแรมประมาณ 250 ล้านบาท และร้านอาหารประมาณ 30 ล้านบาท) (“รายการที่ 2”)

รวมมูลค่าโครงการลงทุนในครั้งนี้อยู่ไม่เกิน 412.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 1 และรายการที่ 2 ดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่งโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 7.81 ของสินทรัพย์รวม ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15 (ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นๆ ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการ) รายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท และไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องเปิดเผยตามเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

สำหรับการเข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างระยะเวลา 30 ปี (รายการที่ 1) ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าขนาดรายการ 132.72 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า 20 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 น้อยกว่าศูนย์ (NTA เท่ากับ (507.18) ล้านบาท) จึงไม่สามารถคำนวณสัดส่วนของ NTA ได้ ดังนั้น บริษัทจึงถือเกณฑ์ซึ่งสูงกว่า 20 ล้านบาท โดยบริษัทต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) จัดทำรายงานและเปิดเผยรายละเอียดสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (โปรดพิจารณาสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามบัญชี (2) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและสรรมาภิบาลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

2) แต่งตั้งที่ทำการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (โปรดพิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

คณะกรรมการเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ต้องการกระจายความเสี่ยงการลงทุนไปในกลุ่มธุรกิจอื่น จากเดิมที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้เช่าและบริหารพื้นที่ และต่อมาได้ขยายไปลงทุนในธุรกิจร้านอาหาร ทำให้สามารถขยายร้านอาหารและต่อยอดไปสู่ธุรกิจการท่องเที่ยวและสันทนาการ ผ่านการลงทุนในธุรกิจโรงแรม ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต และการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีเงื่อนไขที่มีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก นอกจากนี้ เห็นว่าการทำรายการดังกล่าวแม้จะเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่ก็จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากมีเงื่อนไขการเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาด รวมทั้งมีการลดค่าเช่าในปีแรก (ฟรี) จึงส่งผลให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงดังกล่าว หากมีข้อซักถามให้ซักถามได้

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** การลงทุนในครั้งนี้คณะกรรมการมีการคาดคะเน การ Return เงินลงทุน กับผลกำไร ในระยะเวลาเท่าใด

**คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์** ขอให้คุณจิรัชย์ วงษ์ตระหง่าน จากบริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) ตอบคำถามผู้ถือหุ้น

**คุณจิรัชย์ วงษ์ตระหง่าน** ชี้แจงว่าในส่วนของโรงแรมที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทยจะลงทุนจากการประมาณการ ผลการคืนทุนใช้เวลาประมาณ 8-9 ปี มองในแบบ Conservative ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าในอนาคตผลการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทจะเป็นอย่างไร

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** สินทรัพย์เท่าที่ดูเป็นสินทรัพย์ที่สวยงามและหายากในตัวเมืองภูเก็ต ตัวอาคารน่าจะมีประวัติ และในส่วนการก่อสร้างอาคารสีขาวจะตัดแปลงมาเป็นอย่างไร

**คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า โฉนดที่ดินมีอายุกว่า 80-100 ปี เป็นของพระพิทักษ์ชินประชา เป็นของนายหัวเก่า ประมาณปลายสมัยรัชกาลที่ 5 มอบให้ขุนขจรเงินสกล ส่วนอาคารคงอนุรักษ์ไว้ เพื่อเป็นตัวหลักดึงดูดนักท่องเที่ยว ซึ่งน่าจะเป็นจุดขายต่อไป

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** นักท่องเที่ยวทั่วไปไปภูเก็ตจะไปทะเลเป็นหลัก กลุ่มเป้าหมายจะสนใจพักในตัวเมือง มากน้อยแค่ไหน เพราะมีโรงแรมติดทะเลและสวยๆ เยอะมาก

**คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า ตัวสินทรัพย์เองขายตัวมันเองได้อยู่แล้ว ห่างจากเมืองเก่าประมาณ 200 เมตร ใกล้ท่าเรือรัชฎาใช้เวลาเดินทางเพียง 15-20 นาที โปรแกรมท่องเที่ยว คนต้องมาในเมืองเก่า และนักท่องเที่ยวต้องมาพักในเมืองประมาณ 1-2 คืน เพื่อจะเดินทางไปยังท่าเรือรัชฎาและเดินทางต่อไปยังเกาะพีพี อีกทั้งนักท่องเที่ยวหลายท่านที่ชอบเมืองเก่า ศึกษาประวัติ มีสถาปัตยกรรมเก่าของชิโน-โปรตุกีสให้ดูถึง 20 แห่ง มีโครงการท่องเที่ยวและทานอาหาร โดย ททท. อันนี้เป็นจุดหนึ่งที่เป็นจุดขาย จะเห็นว่าเป็นจุดแตกต่างที่ไม่มีคู่แข่ง และการจะซื้อที่ดินที่ภูเก็ต ตอนนี้นำต่อราคาไร่ละ 50-80 ล้านบาท ด้วยงบประมาณขนาดนี้บริษัทฯ ไม่สามารถซื้อหรือเช่าได้

**คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** กล่าวเพิ่มเติมว่า สถาปนิกผู้ออกแบบคือ ท่านอาจารย์องอาจ สาตรพันธุ์ ศิลปินแห่งชาติ สาขาทัศนศิลป์ ด้านสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ผู้ออกแบบตึกข้าง เจ้าของโรงแรมราชมรรคา และเคยได้รับรางวัลมากมายในต่างประเทศ

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** โครงการที่จะสร้างอาคาร ห้องพัก 62 ห้องจะอยู่ในอาคารที่สร้างใหม่ทั้งหมดหรือไม่ ในขณะที่เดียวกันอาคารเดิมเราจะใช้ประโยชน์อะไรบ้างเพื่อเป็นจุดสนใจของผู้ที่จะเข้าพัก ในขณะที่เดียวกันพื้นที่ใกล้เคียงที่มีพื้นที่มากๆ มีโอกาสที่จะเปิดโรงแรมในรูปแบบที่ใกล้เคียงกับเราหรือไม่

**คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า อาคารนี้จะอนุรักษ์ไว้ และทำเป็นรอบบี้ อาจารย์องอาจจะให้ตรงนี้เป็นจุดเด่น ผู้ถือหุ้นจะเห็นว่าข้างหลังกับข้างๆ เราสร้างเพิ่มรวมถึงสระว่ายน้ำข้างหลังด้วย และปัจจุบันที่ดินบริเวณใกล้เคียงกันแบ่งซอยย่อยเป็นห้องแถวขนาด 20 ตารางวา ราคาห้องแถวห้องหนึ่ง 25 ล้านขึ้นไป คำนวณคร่าวๆ ราคาที่ดินน่าจะประมาณ 500-600 ล้านบาท ปัจจุบันจึงหาที่ดินขนาดเท่านี้ไม่ได้ และ

ถัดออกไปอีก 500 ม. ถึง 1 กม. จะมีที่ดินที่ใหญ่กว่านี้ แต่ว่าทำเลที่ดินนั้นไกลจากเมืองเก่า และไม่มีอาคารโบราณแบบนี้

**ผู้ถือหุ้นขอสอบถามที่ปรึกษาทางการเงินว่า** โครงการนี้เราต้องใช้เงินลงทุนไปประมาณ 400 กว่าล้านบาท จำนวนห้องพักที่เราได้อยู่ประมาณ 62 ห้อง หากมองคร่าวๆ ต้นทุนต่อห้องอยู่ที่ประมาณ 7 ล้านบาท ระยะเวลาที่ได้สิทธิในการเช่านี้ โอกาสในการจะคืนทุนมีความเป็นไปได้มากน้อยแค่ไหน

**นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงิน** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า ทาง IFA ได้ลองทำประเมิน Value ของการลงทุนครั้งนี้ ตัวเลข Conservative มากกว่าบริษัทค่อนข้างมาก ทางบริษัทประมาณระยะเวลาคืนทุน 8 ปี ทาง IFA ประเมินว่าถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการลงทุน (Net Present Value : NPV) ประมาณ 26 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) ประมาณ 9.98% ระยะเวลาคืนทุน ประมาณ 11 ปี ซึ่งอย่างที่เรียนตั้งแต่ต้นว่าสมมติฐานนี้ IFA มองแบบ Conservative กว่าบริษัทอย่างมาก

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** คำนวณในกรณีที่ผู้เข้าพักเต็มตลอดหรือไม่ ในปัจจุบันและอนาคตของภูเก็ต ห้องพักของโรงแรมจะพิเศษเฉพาะสุดสัปดาห์หรือไม่ หรือว่าจะสามารถขายห้องพักได้ตลอดไปหรือไม่ และถ้าหากคำนวณค่าห้องจะตกที่ประมาณคืนละเท่าไรต่อตามงบประมาณที่ทำไว้

**คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า ภูเก็ตช่วงที่ได้ขายเต็มจริงๆ เป็นช่วงปลายปี การทำ Feasibility Study ที่ทำมาตั้งแต่ 50% ถึง 70% ราคาเคยลงไปตั้งแต่ต่ำมากจนถึงสูงมาก จุดหนึ่งที่จะตอบได้คือเราจะเปิดร้านอาหารด้วย ซึ่งจะช่วยเรื่อง Occupancy rate ได้อย่างมาก และนอกจากห้องพักแล้ว ยังมีการจัดสถานที่ไว้เพื่อรองรับการจัดงานแต่งงาน เนื่องจากที่ภูเก็ตมีคนต่างชาติมาจัดงานแต่งงานเยอะมาก

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** ถ้าเราคาดหวังกับการจัดงานจะรองรับแขกได้ประมาณเท่าไร

**คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า ตามจำนวนห้องที่มี เวลาชาวต่างชาติเขาบินมากันเองไม่กล้าเป็นหลายร้อยคนเพราะทุนจะสูงมาก ซึ่งมาที่ภูเก็ตจะแพงมาก

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** ในเมื่อลงทุนในลักษณะของการเช่า เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงคือ ต้องเริ่มใหม่ ฉะนั้นการที่เช่าแล้วมีค่าใช้จ่ายกับจำนวนห้องเท่านี้ ซึ่งเฉลี่ยออกมาอยู่ที่ประมาณห้องละ 7 ล้าน กับระยะเวลาเท่านี้ ขณะเดียวกันท่านบอกว่ารายได้ไม่ใช่ห้องพักอย่างเดียว ยังมีอาหารด้วย จึงถามว่าแผนการที่เราคาดหวังไว้ว่ารายได้ต่อห้องพัก สัดส่วนอยู่ที่ประมาณเท่าไร

**คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฯ** ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า รายได้ของห้องพักอยู่ในสัดส่วนที่พอสมควร ตัวเลขขออนุญาตยังไม่ให้รายละเอียดจริงๆ อยู่ใน IFA ส่วนของที่ IFA คำนวณมา ด้วยอาจารย์องอาจ ออกแบบส่วนร้านอาหารน่าจะได้ 80-120 เรามีมุมมองหลายเรื่องว่าเราจะทำระดับราคาใด หรือจะให้ เฟรนไชส์ หรือจะให้มัดแมนทำ หรืออีกหลายๆ เรื่อง ซึ่งรายละเอียดยังไม่ได้นิ่ง

**คุณจิรัชย์ วงษ์ตระหง่าน** แจ้งต่อผู้ถือหุ้นว่า สัดส่วนรายได้ เบื้องต้นในส่วนโรงแรม 60% ส่วนร้านอาหารประมาณ 40% ต่อไปในอนาคตขึ้นอยู่กับว่าผลการดำเนินงานของทางโรงแรม ร้านอาหาร หรือจัดกิจกรรม การแต่งงาน การจัดนิทรรศการ รายได้สัดส่วนก็จะเปลี่ยนๆ ไป แต่ในเบื้องต้นภาพรวม 60:40

**ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า** บริษัทได้ทรัพย์สินที่ดี ได้สถาปนิกที่มามากแบบที่ดี แต่ในขณะที่เดียวกันการ Operate งาน เรามีประสบการณ์เพียงพอหรือไม่ การลงทุนเป็นสิ่งดี แต่ก็ไม่มั่นใจว่ากับระยะเวลาที่ได้กับเงินลงทุนนี้จะคืนทุนได้ ท่านจะมีความมั่นใจมากน้อยแค่ไหน ซึ่งมองว่าโครงการดี แต่จะต้องมีความมั่นใจมากกว่านี้ว่าโครงการนี้จะไม่ทำให้ทรัพย์สินไทยจะต้องลำบาก

**คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม** กล่าวเพิ่มเติมว่า เราคงต้องวางแผนอย่างรอบคอบ และหา มีอาชีพที่จะมาช่วยทำ

**ผู้ถือหุ้นให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า** จากการที่แผนงานอยู่ระหว่างการทำรายละเอียด และดูตัวเลข ผลตอบแทนการลงทุนอยู่ที่ 9-10% ถ้าเทียบกับต้นทุนทางการเงินที่คำนวณประมาณ 8% ถือว่าไม่มาก อยากให้ คณะกรรมการช่วยพิจารณาหาธุรกิจ หรือรายได้อื่นๆ เพิ่มเติมให้ตัวเลขออกไปอยู่ที่ 12% ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของการ ลงทุนทั่วไป เข้าใจว่าโรงแรมจะอยู่ในอัตราประมาณ 8-10% ซึ่งไม่ได้เยอะ ควรหาธุรกิจอื่นมาเสริมเพิ่มเติม และ อาคารสีขาวที่แจ้งว่าจะทำเป็นร็อบบี้ ถ้าลองปรับเป็นร้านอาหารที่คิดว่าจะทำอยู่แล้ว คิดว่ามันจะดึงดูดมากๆ และยัง ไม่ก่อสร้างโรงแรม ก็เป็น Talk of the Town ไปแล้ว มันก็จะช่วยลดระยะเวลา เนื่องจากร้านอาหารปรับปรุงไม่ เยอะมาก และช่วยในการดึงดูดได้เยอะ คนมาเร็ว Return ไว จึงขอฝากให้คณะกรรมการพิจารณา

**ผู้ถือหุ้นให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า** ในรายงาน IFA Room Rate อยู่ประมาณ 5,180 บาท โดยมอง Target ว่าจะจะเป็นโรงแรม 4 -5 ดาว แต่ถ้าลงทุนถึง 5-7 ล้านบาท น่าจะมองชั้นตลาดในระดับ 5-6 ดาว ไปเลย เพราะด้วย ศักยภาพที่เกิดขึ้นระดับสองหมื่นมีหลายโรงแรมมาก ซึ่งถ้าราคา 5,000 บาท ถือว่าไม่ได้สูงเลย มีรีเสิร์ชระดับโลกน่าจะขายในระดับหกดาวได้

**คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม** กล่าวต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระนี้เป็นวาระพิจารณา รายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ ขอให้ออกจากห้องประชุม

วาระนี้มติที่ประชุมต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ 1. นายศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ 2. นางสาวกมลฤดี ปัจฉิมสวัสดิ์ คู่สมรสของนายศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ 3. ด.ช. ศุภฤทธิ สุขะนรินทร์ และ 4. ด.ช. ศุภเดช สุขะนรินทร์ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงไม่ น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วน ของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

เห็นด้วย	227,037,827	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.998
ไม่เห็นด้วย	3,349	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.001
งดออกเสียง	1,230	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.001

**หมายเหตุ:** ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 3,827 หุ้น

วาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ (ถ้าหากมี)

คุณสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม สอบถามที่ประชุมว่าจะมีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อให้พิจารณาหรือไม่ หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอ ก็ให้ซักถามเพิ่มเติมได้

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่นๆ เพิ่มเติมให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานจึงกล่าวปิดประชุมและขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมเพื่อออกเสียงลงคะแนนในวันนี้ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัท

เลิกประชุมเวลา 11.30 น.

ลงชื่อ สมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานที่ประชุม  
(นายสมโภชน์ อินทรานุกูล)

รับรองข้อความถูกต้อง



(นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

เลขานุการบริษัท