



เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า

สตรีททิจิก ฮอสพิทอลลิตี (SHREIT)

วันที่ 16 เมษายน 2564

เรื่อง นำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี  
(SHREIT)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานประจำปี 2563 รูปแบบ QR-Code  
2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำรอบบัญชี  
สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ยังคงแพร่ระบาด  
ในปัจจุบันทำให้เกิดความเสี่ยงในการระบาดจากการรวมตัวกันของกลุ่มคนจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อเป็นการไม่ประมาท  
โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญประจำปี 2564 ที่ประชุม  
คณะกรรมการ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี (“SHREIT”) จึงมีมติให้  
ส่งหนังสือขอมติให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งเป็นไปตาม  
ประกาศสำนักงานก.ล.ต. ที่ ส.ร.7/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564 เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญ  
ประจำปีและการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564  
เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ข้อ 2 “ในการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี 2564 ของผู้ถือหุ้น  
ทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบได้”

บริษัทฯ จึงได้จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อรายงาน  
วาระการประชุมเพื่อทราบแทนการจัดประชุมดังกล่าวและจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดสิทธิ  
เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 16 มีนาคม 2564 รวมถึงจัดให้มีช่องทางสื่อสาร  
เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน ถึง 17 พฤษภาคม  
2564 โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ (FAQ) ผ่านระบบสารสนเทศ  
ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ([www.set.or.th](http://www.set.or.th)) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ([www.sh-reit.com](http://www.sh-reit.com)) ภายในวันที่ 31  
พฤษภาคม 2564 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของ SHREIT จึงมีวาระการประชุมเพื่อทราบทั้งหมด  
5 วาระ โดยมีรายละเอียดดังนี้

**วาระที่ 1 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2563**
**ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องรายงานผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา ดังรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR-CODE (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมฉบับนี้

**ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2563 ปรากฏตามรายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตรีทพาร์ก ฮอสพิทอลลิตี้ ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2560 (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”) จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 พิจารณารับทราบ โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

| โรงแรม Pullman Jakarta Central Park  |           |           |                         |
|--|-----------|-----------|-------------------------|
| ผลการดำเนินงาน   | ปี 2562   | ปี 2563   | เพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ) |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate - %)  | 75.67%    | 40.89%    | -45.96%                 |
| อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate - IDR)                                      | 1,506,854 | 859,129   | -42.99%                 |
| รายได้ต่อห้องพัก (RevPar - IDR)  | 1,140,263 | 351,295   | -69.19%                 |
| กำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA - million IDR) | 83,758    | 8,466     | -89.89%                 |
| โรงแรม Capri by Fraser HCMC  |           |           |                         |
| ผลการดำเนินงาน   | ปี 2562   | ปี 2563   | เพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ) |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate - %)  | 66.10%    | 21.80%    | -67.02%                 |
| อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate - VND)                                      | 1,542,084 | 1,104,454 | -28.38%                 |
| รายได้ต่อห้องพัก (RevPar - VND)  | 1,018,752 | 240,456   | -76.40%                 |
| กำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA - million VND) | 43,916    | 6,817     | -84.48%                 |

| โรงแรม Ibis Saigon South   |           |           |                         |
|--|-----------|-----------|-------------------------|
| ผลการดำเนินงาน   | ปี 2562   | ปี 2563   | เพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ) |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate - %)  | 57.17%    | 22.67%    | -60.35%                 |
| อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate - VND)                                      | 1,180,006 | 1,349,981 | 14.40%                  |
| รายได้ต่อห้องพัก (RevPar - VND)  | 674,609   | 306,064   | -54.63%                 |
| กำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA - million VND) | 19,568    | 4,809     | -75.42%                 |
| <i>*ปิดดำเนินการชั่วคราวระหว่างวันที่ 3 เมษายน - 21 มิถุนายน 2563</i>                |           |           |                         |

และขอรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ทราบเพิ่มเติมถึงการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ดังต่อไปนี้

### **การยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนาม**

ตามที่บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Luxel Apt. Co., Ltd. และ Viet Han Hotel Corp ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในกรุงโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนามคือ โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Capri by Fraser และ Ibis Saigon South กับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามคือ STRATEGIC HOSPITALITY SERVICES CO., LTD. (SHS – “ผู้เช่าหลัก”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยสัญญามีอายุ 3 ปีนั้น กองทรัสต์ฯ ได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลัก โดยมีผลเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรม ได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ในเครือ ACCOR (สำหรับโรงแรม Ibis Saigon South) และ Fraser Hospitality Pte. Ltd. (สำหรับโรงแรม Capri by Fraser) ได้ถ่ายโอนมายังบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ทั้งสองแห่ง

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้ยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรม ยัง ไม่มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน แม้ว่าทางบริษัทฯ จะได้ดำเนินการติดต่อกับบริษัทบางรายที่น่าจะมีศักยภาพ แต่การจะมีข้อตกลงอย่างเป็นทางการได้ น่าจะเป็นช่วงเวลาหลังจากสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลายจนผลการดำเนินงานของโรงแรมใกล้เริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติ

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564



### ความเห็นของทรัสต์

การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอ

## วาระที่ 2 รับทราบงบการเงินกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ SHREIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยนางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 สังกัดบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยรายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ SHREIT ปรากฏตามรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR-CODE (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่างบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ SHREIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้จัดทำอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564 และเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 พิจารณารับทราบโดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

กองทรัสต์และบริษัทย่อย รายงานการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 466.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 334.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 254.17 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 131.63 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ 210.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ลดลง 8.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.73 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 218.57 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2563

ทั้งนี้หากพิจารณาผลการดำเนินงานรายปี 2563 โดยตัดรายการรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า มีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 255.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 342.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 394.20 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 86.94 ล้านบาท

| งบดุล  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2563 |               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2562 |               |
|--|--|---------------|--|---------------|
|  | หน่วย: บาท                               | %             | หน่วย: บาท                               | %             |
| <b>รายการสินทรัพย์</b>   |  |               |  |               |
| <b>สินทรัพย์</b>   |  |               |  |               |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์<br>ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 3,987 ล้านบาท<br>(31 ธันวาคม 2562: 4,044 ล้านบาท) | 3,684,173,403                            | 91.33         | 3,948,310,079                            | 90.70         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร   | 12,166,009                               | 0.30          | 22,833,341                               | 0.53          |
| ลูกหนี้  |  |               |  |               |
| จากการให้เช่า  | 26,482,756                               | 0.66          | 37,322,946                               | 0.86          |
| อื่น   | 2,759,639                                | 0.07          | 3,135,156                                | 0.07          |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน  | 233,146,945                              | 5.78          | 241,812,613                              | 5.56          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 52,365,268                               | 1.30          | 79,292,895                               | 1.82          |
| เงินฝากธนาคาร - เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน   | -  | -             | 3,047,303                                | 0.07          |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้   | -  | -             | 14,906,988                               | 0.34          |
| สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน  | 20,405,687                               | 0.51          | -  | -             |
| สินทรัพย์อื่น  | 2,330,204                                | 0.05          | 2,354,953                                | 0.05          |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>4,033,829,911</b>                     | <b>100.00</b> | <b>4,353,016,274</b>                     | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สิน</b>   |  |               |  |               |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 64,792,463                               | 1.61          | 18,562,254                               | 0.43          |
| เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน   | -  | -             | 3,047,303                                | 0.07          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 1,648,026,016                            | 40.86         | 1,490,461,020                            | 34.24         |
| หนี้สินตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน  | -  | -             | 9,775,713                                | 0.22          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | 14,709,341                               | 0.36          | 17,172,836                               | 0.39          |
| หนี้สินอื่น  | 1,694,541                                | 0.04          | 1,224,717                                | 0.03          |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>1,729,222,361</b>                     | <b>42.87</b>  | <b>1,540,243,843</b>                     | <b>35.38</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  | <b>2,304,607,550</b>                     | <b>57.13</b>  | <b>2,812,772,431</b>                     | <b>64.62</b>  |
| ทุนจดทะเบียน   |  |               |  |               |
| หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท<br>(31 ธันวาคม 2562: 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท)      | 3,414,798,033                            | 84.65         | 3,414,798,033                            | 78.45         |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์   | 3,414,798,033                            | 84.65         | 3,414,798,033                            | 78.45         |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม   | (662,175,374)                            | (16.42)       | (195,983,842)                            | (4.50)        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>  | <b>6.5316</b>                            |               | <b>7.9718</b>                            |               |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)  | 352,836,700                              |               | 352,836,700                              |               |

| งบกำไรขาดทุน   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2563 |               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2562 |               |
|--|--|---------------|--|---------------|
|  | หน่วย: บาท                               | %             | หน่วย: บาท                               | %             |
| <b>รายได้จากเงินลงทุน</b>  |  |               |  |               |
| รายได้จากการให้เช่า  | 54,844,456                               | 54.96         | 252,237,545                              | 70.64         |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -  | -             | -  | -             |
| รายได้ดอกเบี้ย   | 45,993                                   | 0.05          | 108,833                                  | 0.03          |
| รายได้อื่น   | 44,896,385                               | 44.99         | 82,767,878                               | 23.18         |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน   | -  | -             | 21,969,233                               | 6.15          |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>99,786,834</b>                        | <b>100.00</b> | <b>357,083,489</b>                       | <b>100.00</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |  |               |  |               |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์   | 13,092,173                               | 13.12         | 13,413,322                               | 3.76          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์   | 13,619,745                               | 13.65         | 14,640,277                               | 4.10          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน   | 2,238,812                                | 2.24          | 2,553,419                                | 0.71          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ  | 26,746,844                               | 26.80         | 17,844,311                               | 5.00          |
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย   | 27,732,274                               | 27.79         | 27,407,183                               | 7.67          |
| ค่าใช้จ่ายอื่น   | 38,750,188                               | 38.83         | 95,497,502                               | 26.74         |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน   | 146,041,844                              | 146.35        | -  | -             |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 89,636,275                               | 89.83         | 92,693,755                               | 25.96         |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้  | (2,293,808)                              | (2.30)        | 6,092,731                                | 1.71          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   | <b>355,564,347</b>                       | <b>356.31</b> | <b>270,142,500</b>                       | <b>75.65</b>  |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>  | <b>(255,777,513)</b>                     |               | <b>86,940,989</b>                        |               |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ | (210,414,019)                            |               | (218,571,198)                            |               |
| <b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>                         | <b>(466,191,532)</b>                     |               | <b>(131,630,209)</b>                     |               |



### ความเห็นทรัสต์

งบการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงิน

## วาระที่ 3 รับทราบการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2563

### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์ SHREIT มีนโยบายการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากมีมูลค่าที่จ่ายต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ SHREIT มีกำไรสะสมติดลบ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 รวมทั้งการที่กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้ ค่าเช่าตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นต้นมา อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อการดำเนินงานของโรงแรม ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SHREIT ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2563 เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 พิจารณารับทราบ

### ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์ไม่ขัดข้องต่อการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ในการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเหตุผลที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอ



#### วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

##### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก ANS Audit Co., Ltd. เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ SHREIT สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผู้สอบบัญชีรายนี้จะเป็นผู้สอบบัญชีให้กับกองทรัสต์เป็นปีแรก โดยกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับกองทรัสต์ SHREIT เป็นจำนวน 1,800,000 บาท และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของทรัสต์และผู้สอบบัญชีบริษัทย่อยของกองทรัสต์ที่เป็นเครือข่ายของสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน ได้แก่ Crowe Global โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีในเครือข่ายของ Crowe Global สำหรับบริษัทย่อยของกองทรัสต์ SHREIT โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวน 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ มีรายชื่อผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1) นายเสถียร วงศ์สนันท์      | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3495 และ/ หรือ |
| 2) นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9445 และ/ หรือ |
| 3) นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9575           |

ซึ่งข้อมูลค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา มีดังต่อไปนี้

| ค่าสอบบัญชีของกองทรัสต์ | ประจำปี 2563 (บาท) | ประจำปี 2564 (บาท) |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| - ค่าสอบบัญชี           | 1,100,000          | 900,000            |
| - ค่าสอบทานไตรมาส 1-3   | 900,000            | 900,000            |
| - ค่าบริการอื่นๆ        | -                  | -                  |
| <b>รวมเป็นเงิน</b>      | <b>2,000,000</b>   | <b>1,800,000</b>   |

| ค่าสอบบัญชีบริษัทย่อยของกองทรัสต์        | ประจำปี 2563<br>(ดอลลาร์สหรัฐ) | ประจำปี 2564<br>(ดอลลาร์สหรัฐ) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>รวมเป็นเงิน (หน่วย: ดอลลาร์สหรัฐ)</b> | <b>86,000</b>                  | <b>50,000</b>                  |

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>รวมเป็นเงินทั้งหมดของกลุ่มกองทรัสต์</b> | <b>4,613,000 บาท</b> | <b>3,320,000 บาท</b> |
|--|----------------------|----------------------|



ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าว ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ ANS Audit Co., Ltd. จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของ ANS Audit Co., Ltd. ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ รายละเอียดของข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปีรอบบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

#### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าจากที่บริษัทผู้สอบบัญชีเดิมได้ดำเนินการตรวจสอบบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว ซึ่งครบกำหนดตามเกณฑ์ที่จะต้องเปลี่ยนผู้สอบบัญชี เพื่อความเป็นอิสระและโปร่งใส และโดยที่ ANS Audit Co., Ltd. เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบบัญชีซึ่งได้รับการยอมรับในระดับสากลและมีเครือข่ายในต่างประเทศได้แก่ Crowe Global โดยเฉพาะในประเทศไทยที่มีสินทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ ซึ่งจะเอื้ออำนวยให้การตรวจสอบบัญชีเป็นไปได้อย่างถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้บริษัทผู้สอบบัญชีดังกล่าว ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงมีความเป็นอิสระ ในการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก ANS Audit Co., Ltd. เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ SHREIT สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีค่าตอบแทนสำหรับกองทรัสต์ SHREIT เป็นจำนวน 1,800,000 บาท และบริษัทย่อยของ กองทรัสต์ SHREIT เป็นจำนวน 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ และเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 พิจารณารับทราบ

#### ความเห็นของทรัสต์

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ สำหรับผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ซึ่งอยู่ในรายชื่อผู้สอบบัญชีผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก.ล.ต.



ทั้งนี้ ขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยตามที่แจ้งไว้ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญประจำปี 2564 ทาง email : [jirawan.s@sp-investors.com](mailto:jirawan.s@sp-investors.com) ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน – 17 พฤษภาคม 2564 และโดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุชื่อ ที่อยู่ติดต่อได้ เพื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รวบรวมและจัดทำสรุปประเด็นคำถาม-คำตอบ (FAQ) เผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sh-reit.com) ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2564

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้  
เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี  
โดย บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายชินต ชาญชัยณรงค์)  
ประธานกรรมการบริษัท