วันที่ 8 ตุลาคม 2562

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2562

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ครั้งที่ 1/2560
2. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562
3. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
4. หนังสือมอบฉันทะ
5. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
6. ซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ในวันที่ 25 ตุลาคม 2562 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

<u>การจัดการประชุมสามัญประจำปี</u>

ด้วยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ซึ่งข้อ 70 ของประกาศดังกล่าวกำหนดว่า

“ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว”

บริษัทจัดการจึงจัดให้มีประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ วันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษในวาระนี้

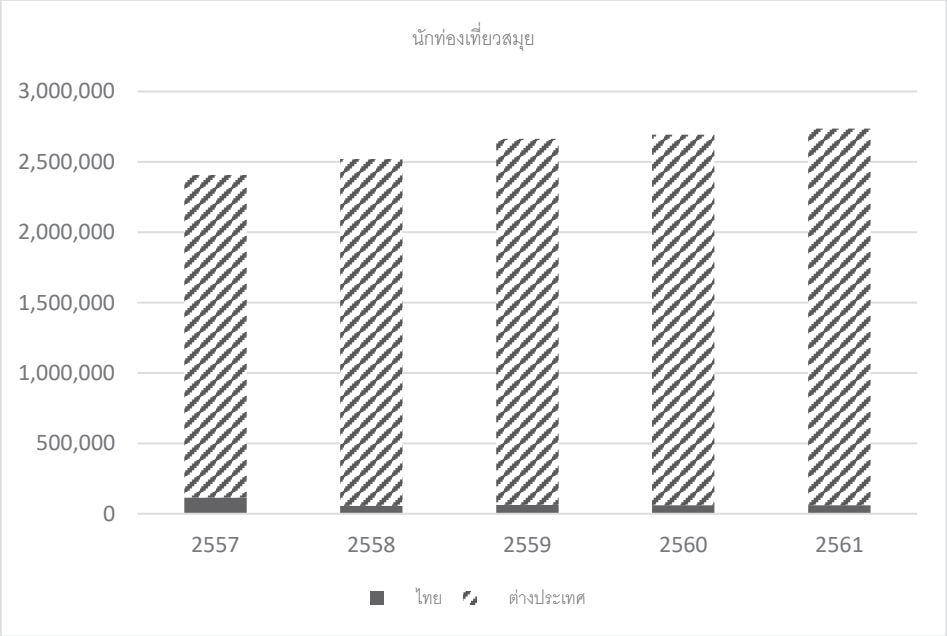
วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 ภาพรวมการตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย[1]

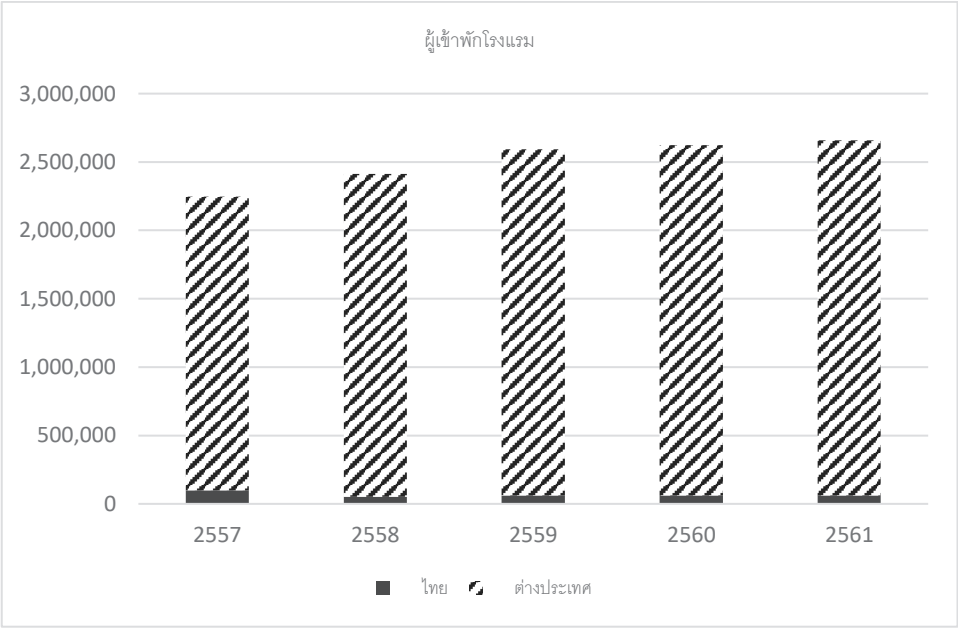
[1] ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB



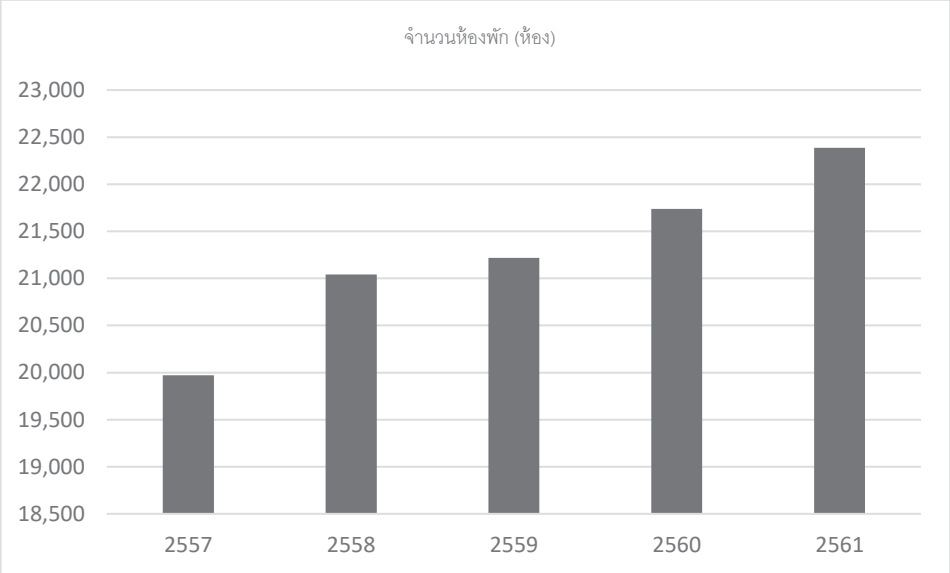
จำนวนนักท่องเที่ยวบนเกาะสมุยในปี 2561 เท่ากับ 2,736,759 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 60,796 คนและนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 2,676,963 คน โดยนักท่องเที่ยวในปี 2560 และ 2561 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 1.07 และ 1.63 ตามลำดับ



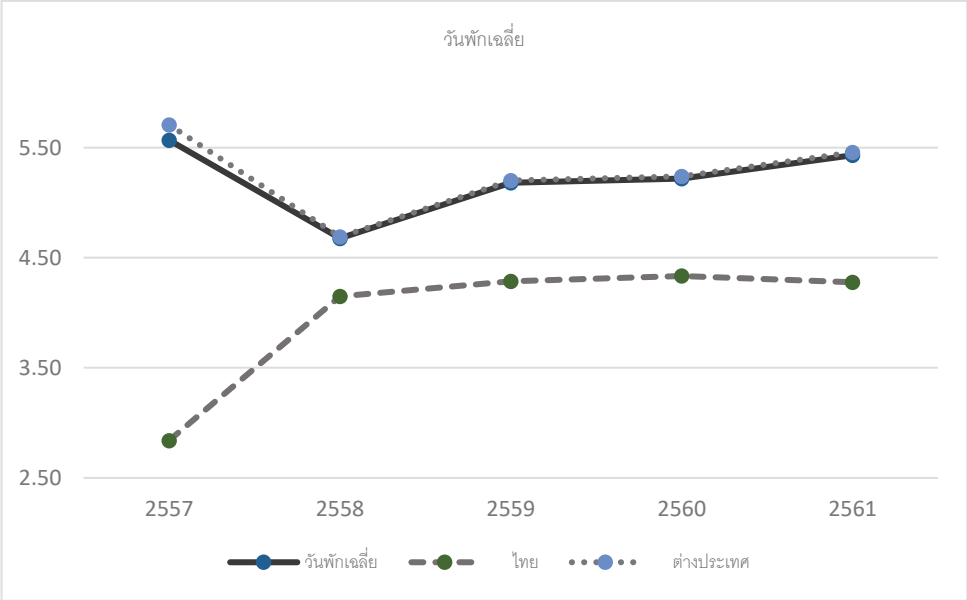
จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็เป็นไปในลักษณะเดียวกัน คือค่อนข้างจะคงที่ โดยในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวพักโรงแรมรวม 2,658,419 คน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 2,622,733 คนในปี 2560 นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยในปี 2561 มี 60,636 คน ลดลงจาก 60,693 คนในปีก่อนหน้า ในขณะที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวต่างประเทศในปี 2561 มีจำนวน 2,597,783 คน ใกล้เคียงกับ 2,562,040 คนในปีก่อนหน้า

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB



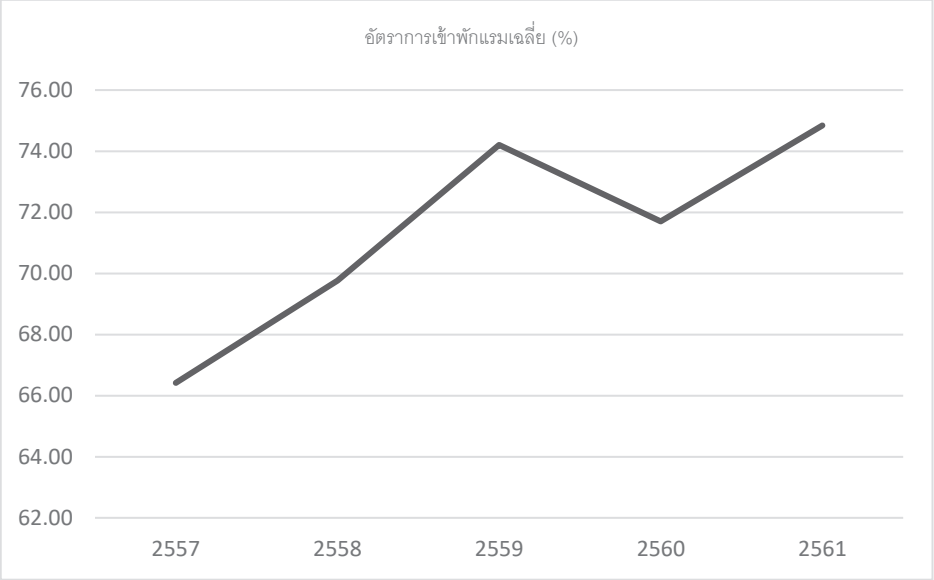
สวนทางกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค่อนข้างจะคงที่ในช่วงปี 2560 และ 2561 จำนวนห้องพักบนเกาะสมุยในปี 2561 มีจำนวน 22,388 ห้อง เพิ่มขึ้นจาก 21,739 ห้องในปี 2560 และเมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมี 19,970 ห้อง จะเห็นว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนห้องพักบนเกาะสมุยเพิ่มขึ้นถึง 2,418 ห้อง หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 12.11



วันพักเฉลี่ยบนเกาะสมุยปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจาก 4.01 วัน ในปี 2560 เป็น 4.25 วัน ในปี 2561 แต่เมื่อพิจารณาย้อนหลัง 5 ปี ก็จะเห็นว่าวันพักเฉลี่ยจะคงที่ที่ประมาณ 4.11 วัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB



อัตราเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 74.84 ซึ่งปรับตัวดีขึ้น โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อัตราเข้าพักเฉลี่ยก็อยู่ในระดับร้อยละ 70 อย่างไรก็ตาม การคิดอัตราการเข้าพักจะคิดบนห้องที่เปิดให้พัก ไม่นับรวมห้องพักที่ปิดปรับปรุง ซึ่งจะทำให้ดูเหมือนโรงแรมบนเกาะสมุยมีอัตราการเข้าพักที่สูง นอกจากนั้น อัตราการเข้าพักนี้มิได้คำนึงถึงระดับราคาค่าห้องพักที่ลดลงเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

3.2 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสภาพทรัพย์สินประจำปีเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพตามเวลา เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่อยู่ติดทะเลทำให้ทรัพย์สินมีการเสื่อมสภาพเร็วกว่าและมากกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง

ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสภาพในเบื้องต้นเห็นว่ามีการดำเนินการตามแผนจริง รวมทั้งที่ได้ทำเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณเนื่องจากพบว่าสภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีความเสียหายเพิ่มเติมจากที่ได้เคยประเมินไว้ ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการสรรหาวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อตรวจสอบปริมาณและมูลค่างานว่าเป็นไปตามที่ได้ตกลงหรือไม่

อย่างไรก็ตาม จากการที่สภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีการเสื่อมสภาพเพิ่มมากขึ้นกว่าที่เคยประเมิน บริษัทจัดการจะได้หารือกับวิศวกรที่ปรึกษา (ซึ่งอยู่ระหว่างการสรรหา) ถึงขอบเขตงานและงบประมาณที่จำเป็นในการปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ เพื่อที่จะได้จัดทำแผนงานและนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

3.3 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

3.3.1 การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา อาคารและระบบสาธารณูปโภค ที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท (เดิมชื่อ “โรงแรม เมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท”) จากบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกด้วยมูลค่า 828,000,000 บาท เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว

ในวันเดียวกันกองทุนรวม ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (”ผู้เช่า”) โดยแบ่งสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ โดยได้จดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย สัญญาเช่าทั้งสองฉบับมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2568 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย และภาษีอื่นๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลสิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 เป็นต้นมา สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ได้ประเมินและแจ้งเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะผู้เช่าเดิมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมาโดยตลอด ดังนี้

ปีภาษี	จำนวนเงินที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (บาท)	หมายเหตุ
2553	467,276	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2554	522,148	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2555	449,208	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2556	428,270	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2557	382,018	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2558	360,580	กองทุนรวมบอกเลิกสัญญาเช่ามีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558
2559	431,010	กองทุนรวมบอกเลิกสัญญาเช่ามีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558
รวม	3,040,510	

3.3.2 การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมย้อนหลังเป็นเวลา 5 ปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง แจ้งให้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 โดยมีเนื้อหาโดยสรุปว่า ในปีภาษี 2559

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย พบข้อเท็จจริงว่า กองทุนรวมได้นำทรัพย์สินให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เช่าตามสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2568 มีค่าเช่ารวมเป็นจำนวนเงิน 724,800,000 บาท คิดเป็นค่าเช่าปีละ 48,320,000 บาท กองทุนรวมผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมาย และเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวนั้นนำออกให้เช่า จึงให้ถือค่าเช่าเป็นค่ารายปี ตามมาตรา 8 วรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 การคำนวณค่ารายปีจึงต้องนำอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 มาคำนวณเป็นค่ารายปี และประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งปี เป็นจำนวนเงิน 6,040,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ได้ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวมตามสัญญาเช่าไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีย้อนหลังได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ตามมาตรา 24 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ส่งผลให้กองทุนรวมต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ดังนี้

ปีภาษี	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินชำระไปแล้ว (บาท)	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องชำระเพิ่มเติม (บาท)
2556	428,270	5,611,730
2557	382,018	5,657,982
2558	360,580	5,679,420
2559	431,010	5,608,990
2560	6,040,000	
2561	(ยังไม่ได้รับการประเมินเรียกเก็บ)	
รวม	7,641,878	22,558,122

3.3.3 การยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยขอให้ยกเลิกหนังสือแจ้งให้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือแจ้งคำชี้ขาดการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยชี้ขาดให้กองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม

กองทุนรวมจึงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 พร้อมด้วยเงินเพิ่มตามกฎหมายให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,457,935 บาท ประกอบด้วยค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 จำนวน 28,598,122 บาท และเงินเพิ่มจำนวน 2,859,813 บาท เพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ต่อศาลภาษีอากรกลางต่อไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นทนายความในการดำเนินการยื่นฟ้องเทศบาลนครเกาะสมุยต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้เพิกถอนการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ของเทศบาลนครเกาะสมุยและเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ รวมทั้งขอให้ศาลมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บเกินไปเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันครบระยะเวลาสามเดือนนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดเป็นต้นไปจนกว่าเทศบาลนครเกาะสมุยจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลางเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 เป็นคดีหมายเลขดำที่ ภ. 182/2560 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี โจทก์ กับ เทศบาลนครเกาะสมุย จำเลย ต่อมา ศาลภาษีอากรกลางได้มีคำพิพากษาในวันที่ 23 พฤษภาคม 2561 เป็นคดีหมายเลขแดงที่ ภ.77/2561 สรุปคำพิพากษาได้ว่า

“บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัดซึ่งมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวมไม่เคยแนบสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุยถือว่าการยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวมไม่ถูกต้อง เทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินกองทุนรวมย้อนหลังได้ และเทศบาลนครเกาะสมุยมีอำนาจประเมินค่ารายปีตามค่าเช่าในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ได้ เนื่องจากทรัพย์สินของโจทก์ยังคงสภาพเช่นเดิม ค่ารายปีที่เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 จึงเป็นการขึ้นค่ารายปีที่มีเหตุผลอันสมควร อีกทั้งค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 นั้น โจทก์มีสิทธิกำหนดอัตราค่าเช่าได้เอง จึงเป็นค่าเช่าที่ไม่สมควรให้เช่าได้ ประกอบกับโจทก์ไม่มีสิทธิขอลดค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนั้น การกำหนดค่ารายปี ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ของเทศบาลนครเกาะสมุยและคำชี้ขาดของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว เทศบาลนครเกาะสมุยจึงไม่ต้องคืนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีภาษี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปีภาษี 2560 พร้อมดอกเบี้ยแก่กองทุนรวม พิพากษายกฟ้องกองทุนรวม”

กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลางดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ศาลภาษีอากรกลางได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษ โดยศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลาง โดยให้เหตุผลสรุปได้ว่า

“การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2556 ถึง 2560 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยและคำชี้ขาดของนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยจึงชอบแล้ว จำเลยจึงไม่ต้องคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแก่โจทก์ แต่การที่ศาลภาษีอากรกลางยังไม่ได้พิพากษาคืนเงินเพิ่มที่โจทก์เสียเกินมาในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2557 ยังไม่ถูกต้อง จำเลยจึงต้องคืนเงินเพิ่มในส่วนที่โจทก์ชำระไว้เกินแก่โจทก์ตามฟ้อง พิพากษายืน แต่ให้จำเลยคืนเงินเพิ่มที่โจทก์ได้ชำระไว้เกินในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีภาษี 2557 จำนวน 80 สตางค์แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี เมื่อครบกำหนดสามเดือนนับแต่วันคดีถึงที่สุด ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ”

กองทุนรวมได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกา และศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนรวมยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกาได้ภายในวันที่ 24 ตุลาคม 2562

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 พร้อมด้วยเงินเพิ่มตามกฎหมายให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,457,935 บาท แต่กองทุนรวมใช้สิทธิยื่น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ฟ้องขอให้ศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บไปเกินเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท เนื่องจากกองทุนรวมเห็นว่าต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2560 ที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 431,010 บาทให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุยตามกฎหมาย ดังนั้น จำนวนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งหมดที่กองทุนรวมยื่นฟ้องเพื่อเรียกเงินคืนจึงเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 31,026,925 บาท

3.4 การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

3.4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินออกให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี อย่างไรก็ตาม สัญญาดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558 เนื่องจากผู้เช่าผิดสัญญาเช่า

บริษัทจัดการได้จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 เพื่อพิจารณาผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 (ตามมติการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559) อย่างไรก็ตาม บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 550 ล้านบาท ได้แจ้งยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ทำให้ไม่มีการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 จึงได้พิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่ และบริษัทจัดการได้ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี จำกัด เป็นระยะเวลา 12 เดือน (วันที่ 1 สิงหาคม 2560 – 31 กรกฎาคม 2561) อัตราค่าเช่าเดือนละ 600,000 บาท ในระหว่างที่ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเปิดประมูล กำหนดการยื่นซองประมูลในวันที่ 16 มีนาคม 2561 ซึ่งผลการยื่นซองประมูลเป็นผู้เช่าโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท มีผู้ยื่นซองประมูล 1 ราย แต่เนื่องจากผู้ยื่นซองประมูลดังกล่าวไม่ยื่นเอกสารและข้อมูลประกอบการพิจารณาให้ครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการร้องขอ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นซองประมูลรายดังกล่าวต่อไปได้

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้เจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าชั่วคราวในปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีเงื่อนไขหลัก สรุปได้ดังนี้

	เงื่อนไขการเช่า	หมายเหตุ
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564)	เพิ่มจากระยะเวลาการเช่าชั่วคราวจาก 1 ปี เป็น 3 ปี
ค่าเช่า	ปีที่ 1 เดือนละ 500,000 บาท หรือเท่ากับ 6,000,000 บาทต่อปี	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวเดิมอยู่ที่เดือนละ 600,000 บาท ค่าเช่าในปีแรกลดลงรวม 1,200,000 บาท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

	เงื่อนไขการเช่า	หมายเหตุ
	ปีที่ 2 เดือนละ 600,000 บาท หรือเท่ากับ 7,200,000 บาทต่อปี ปีที่ 3 เดือนละ 700,000 บาท หรือเท่ากับ 8,400,000 บาทต่อปี	ค่าเช่าในปีที่ 2 เท่ากับค่าเช่าชั่วคราวปัจจุบัน ค่าเช่าในปีที่ 3 มากกว่าค่าเช่าปัจจุบัน 1,200,000 บาท ค่าเช่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 3 ปีจะเท่ากับค่าเช่าชั่วคราวที่ได้รับตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับเดิม
เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน	รวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท หากผู้เช่าลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินน้อยกว่า 3,000,000 บาท ผู้เช่าจะต้องนำส่วนต่างชำระให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าเช่าเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเป็นผู้พิจารณาและอนุมัติแผนและงบประมาณการปรับปรุง รวมทั้งตรวจสอบปริมาณและมูลค่าของงานที่ทำ	สัญญาเช่าชั่วคราวเดิมไม่มีการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน
การเลิกสัญญาก่อนกำหนด	หากกองทุนรวมได้คัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ หรือขายทรัพย์สินแก่ผู้สนใจจะซื้อ กองทุนรวมสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใด ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด	
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	กองทุนรวมและผู้เช่าจะร่วมกันชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้เช่าตกลงชำระในอัตราร้อยละ 30 และกองทุนรวม ตกลงชำระในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจากราชการ	สัญญาเช่าชั่วคราวเดิม กองทุนรวมเป็นฝ่ายชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งหมด

ในการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวข้างต้น บริษัทจัดการได้พิจารณาเงื่อนไขและข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า เนื่องจากสภาพทรัพย์สินในปัจจุบันจำเป็นที่จะต้องได้รับการปรับปรุง และจากข้อจำกัดทางการเงินของกองทุนรวมที่ไม่มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินด้วยตนเอง ประกอบกับข้อกฎหมายที่กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจะต้องมีผู้เช่าเหมา ไม่สามารถบริหารโดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) โดยตรงได้ แม้ว่าเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวจะมีค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับเดิม แต่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินรวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท รวมทั้งเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งจะเปิดโอกาสให้กองทุนรวมสามารถเปิดรับข้อเสนอการเช่าและ/หรือข้อเสนอซื้อทรัพย์สินได้ตลอดเวลา ไม่เป็นการปิดกั้นทางเลือกอื่น ๆ ของกองทุนรวมในระหว่างการขยายระยะเวลาการเช่าชั่วคราว ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมมากกว่าเงื่อนไขของสัญญาเช่าชั่วคราวเดิม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี จำกัด ออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขหลักดังที่ได้กล่าวข้างต้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

3.4.2 แผนการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการยังคงเปิดโอกาสในการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือผู้เช่าที่จะสามารถเสนอประโยชน์ตอบแทนแก่กองทุนรวมได้สูงกว่าที่ได้รับในปัจจุบัน ซึ่งหากได้รับข้อเสนอและบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมก็จะได้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานสภาวะตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย สภาพทรัพย์สิน ข้อพิพาทเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	547,971,160 บาท
รวมหนี้สิน	17,078,304 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	530,892,856 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	6.4117 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	82,800,000 หน่วย

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 530,892,856 บาท ลดลงจากรอบปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 608,196,753 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 12.71 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 6.4117 บาทต่อหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	7,204,286 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	19,908,183บาท
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(12,703,897) บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(64,600,000) บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(77,303,897) บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,204,286 บาท และขาดทุนจากการลงทุน 12,703,897 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 601,400,000 บาท ในปีก่อนหน้าเป็น 536,800,000 บาท ในปี 2562 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 64,600,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 10.74

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,853,227) บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน(เงินปันผลจ่าย)	0 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,853,227) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	10,092,547 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	8,239,320 บาท

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 8,239,320 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562[2]

ราคาปิด	3.00	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	248,400,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	600	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	6.4117	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	530,892,856	บาท

[2] ซื้อขายล่าสุด 28 มิ.ย. 2562

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (บาท/หน่วยลงทุน)
ครั้งที่ 1	22 ก.ค. 53 – 31 ธ.ค. 53	15 มี.ค. 54	0.2902
ครั้งที่ 2	1 ม.ค. 54 – 30 มิ.ย. 54	20 ก.ย. 54	0.3224
ครั้งที่ 3	1 ก.ค. 54 – 31 ธ.ค. 54	9 มี.ค. 55	0.3375
ครั้งที่ 4	1 ม.ค. 55 – 30 มิ.ย. 55	24 ก.ย. 55	0.3375
ครั้งที่ 5	1 ก.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55	15 มี.ค. 56	0.3500
ครั้งที่ 6	1 ม.ค. 56 – 30 มิ.ย. 56	23 ก.ย. 56	0.3500
ครั้งที่ 7	1 ก.ค. 56 – 31 ธ.ค. 56	28 มี.ค. 57	0.3500
ครั้งที่ 8	1 ม.ค. 57 – 30 มิ.ย. 57	26 ก.ย. 57	0.0800

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

- ไม่มี -

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 กรกฎาคม 2561 – 30 มิถุนายน 2562)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,696.57	0.626
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	740.94	0.125
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	616.09	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	875.91	0.148
ค่าภาษีโรงเรือน**	12,514.00	2.119
ค่าสอบบัญชี	902.00	0.153
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	104.76	0.018
ค่าประเมินทรัพย์	125.71	0.021
ค่าเบี้ยประกันภัย	290.37	0.049
ค่าวารสารและสิ่งพิมพ์	11.79	0.002

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าแปลเอกสาร	18.00	0.003
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	6.51	0.001
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.53	0.001
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด * **	**19,908.18**	**3.370**

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** สำรองค่าภาษีโรงเรือนรอบปีภาษี 2560 และ 2561

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า โชคนิติสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจวัฒนะ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3873
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพ 10120
ค่าตอบแทน	930,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมติดอากรแสตมป์ 20 (ยี่สิบบาท) ดังปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันพฤหัสบดีที่ 24 ตุลาคม 2562** โดยบริษัทจัดการได้แนบซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th
In alliance with CIMB

CIMB Principal ASSET MANAGEMENT

รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ครั้งที่ 1/2560
วันศุกร์ที่ 14 กรกฎาคม 2560 เวลา 10.00 น.
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

<u>บริษัทจัดการ</u>

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา	ประธานในที่ประชุม / ผู้อำนวยการอาวุโส หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

<u>ผู้เชี่ยวชาญ</u>

นายธิติ กำเหนิดดี	ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

<u>ผู้กำกับดูแล/หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</u>

ตัวแทนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้ดูแลผลประโยชน์</u>

ไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม

<u>สักขีพยานในการนับคะแนน</u>

นางสาวพรวิเศษ พรรัตนอนันต์	ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด
นางสาวอรนิชา วงศ์เสรี	ตัวแทนจากผู้ถือหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 10.00 น.

ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม จากนั้น นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย กล่าวชี้แจงว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมซึ่งมาด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนทั้งสิ้น 226 ราย รวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนทั้งสิ้น 59,254,834 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.5638 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (82,800,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม

เนื่องจากไม่มีกฎหมาย ระเบียบ หรือกฎเกณฑ์ใดกำหนดระเบียบสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไว้เป็นการเฉพาะเจาะจง จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ได้แก่ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาใช้เป็นระเบียบการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียงทำเครื่องหมายในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ในวาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัทที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขอเชิญผู้ถือหน่วยอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวอรนิชา วงศ์เสรี ผู้รับมอบฉันทะ เสนอทำหน้าที่สักขีพยานในการนับคะแนน

ที่ประชุมเห็นชอบให้ดำเนินการประชุมตามบทบัญญัติของกฎหมายและวิธีการลงคะแนนเสียงดังกล่าว และได้เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้ดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมใหม่ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมาและเจรจาต่อรองกับผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมจนได้ข้อสรุปที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา บริษัทจัดการจึงได้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้เพื่อพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมและวาระอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ที่ผ่านมา บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมได้แจ้งยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงไม่มีเรื่องให้ที่ประชุมพิจารณาและลงมติในวาระที่ 4 อีกต่อไป

ดังนั้น เมื่อบริษัทจัดการรายงานสถานะของกองทุนรวมให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในวาระที่ 3 แล้ว ก็จะเป็นการพิจารณาทางเลือกอื่นในการดำเนินการ เพื่อกำหนดแนวทางการบริการจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระที่ 5 ทันที

จากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเรื่องดังต่อไปนี้

1. **การยกเลิกกฎหมายยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เดิมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ แต่ต่อมาได้มีการยกเลิกกฎหมายที่ยกเว้นภาษีอากรดังกล่าวสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 จึงเป็นผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามที่กฎหมายกำหนดเช่นเดียวกับกิจการอื่นๆ ทั้งนี้ การยกเลิกกฎหมายยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อกองทุนรวม ดังนี้

ในส่วนของภาษีมูลค่าเพิ่ม เดิมกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อซื้อสินค้าหรือรับบริการ ซึ่งเรียกว่าภาษีซื้อ แต่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทรัพย์สินหรือให้บริการต่างๆ ของกองทุนรวมที่เรียกว่าภาษีขายได้ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อโดยการนำมาหักกลบกับภาษีขายได้ เมื่อกองทุนรวมจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว กองทุนรวมจะสามารถนำภาษีซื้อที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ประกอบการอื่นและภาษีขายที่กองทุนรวมเรียกเก็บมาหักลบกันได้ ซึ่งจะมีผลทำให้ภาระภาษีมูลค่าเพิ่มของกองทุนรวมลดลง

ในส่วนของภาษีธุรกิจเฉพาะ กองทุนรวมจะมีหน้าที่เสียภาษีดังกล่าวในกรณีที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมก่อนครบกำหนดระยะเวลาในการถือครอง 5 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ถือครองทรัพย์สินของกองทุนรวมมาแล้วเป็นเวลาประมาณ 7 ปี กองทุนรวมจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในส่วนนี้

ในส่วนของอากรแสตมป์ การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายส่งผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่เสียอากรแสตทป์ตามที่กฎหมายกฎหมายเมื่อมีการทำสัญญาหรือตราสารต่างๆ เช่นเดียวกับนิติบุคคลและกิจการอื่น อย่างไรก็ตาม ภาระค่าอากรแสตมป์ที่กองทุนรวมจะต้องเสียนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทและมูลค่าของสัญญาและตราสารแต่ละชนิด

2. การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมมาโดยตลอด โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิมได้กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ ผู้เช่าเดิมจึงเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าฉบับเดิมยังมีผล ซึ่งในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นการชำระตามจำนวนที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประเมินและเรียกเก็บจากกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยได้มีหนังสือแจ้งให้กองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ย้อนหลังเป็นเวลา 5 ปี โดยมีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จากเดิมสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยคำนวณตามจำนวนห้องพักที่มีการนำออกให้บริการจริง เปลี่ยนเป็นการประเมินจากอัตราค่าเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าเดิม เป็นผลให้มีภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องชำระเพิ่มขึ้นกว่า 10 เท่า ซึ่งกองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินในหลายประเด็น รวมถึงการไม่ได้รับชำระค่าเช่าทรัพย์สินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า และการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558 ขณะนี้เรื่องดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จึงยังไม่สามารถสรุปได้ว่ากองทุนรวมจะต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมหรือไม่เพียงใด ทั้งนี้ สามารถสรุปค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระไปแล้ว และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ประเมินเพิ่มเติมได้ ดังนี้

ปีภาษี	จำนวนเงินที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (บาท)	จำนวนเงินที่มีการประเมินให้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม (บาท)
2556	428,270	5,611,730
2557	382,018	5,657,982
2558	360,580	5,679,420
2559	431,010	5,608,990
2560	(ยังไม่ได้ชำระ)	6,040,000
รวม	3,049,510	28,598,122

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 2 เป็นวาระรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 ซึ่งบริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องแล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่1/2559 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	59,517,540	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	99.3369
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	60,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1001
งดออกเสียง	จำนวน	337,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.5630

**ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*

วาระที่ 3 : รายงานสถานะของกองทุนรวม (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานสถานะของกองทุนรวมต่อที่ประชุมโดยสรุป ดังต่อไปนี้

1. **สภาพตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวเกาะสมุย**

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า ในภาพรวมของประเทศไทย มีอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นในระดับที่ดี โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 หรือมีจำนวนนักท่องเที่ยว 32.6 ล้านคนในปี 2559 นักท่องเที่ยวในประเทศก็ยังคงเติบโตต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

สำหรับการท่องเที่ยวเกาะสมุยมีการปรับตัวดีขึ้นในช่วง 5 – 6 ปีที่ผ่านมาโดยเฉพาะปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจาก 700,000 คนในปี 2554 เป็น 2,601,871 คนในปี 2559 ในขณะที่ปริมาณนักท่องเที่ยวไทยปรับตัวสูงขึ้นจาก 57,581 คนในปี 2558 เป็น 62,429 คนในปี 2559 อัตราการเข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้นจากเฉลี่ยร้อยละ 35.03 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 74.20 ในปี 2559 และในช่วงห้าเดือนแรกของปี 2560 มีอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยร้อยละ 73.56 ราคาห้องเฉลี่ยสำหรับโรงแรมรวมทุกกลุ่มบนเกาะสมุยมีราคาคืนละ

ประมาณ 2,117.14 บาทในปี 2558 และเพิ่มขึ้นเป็น 2,498.78 บาทในปี 2559 ในขณะที่ราคาค่าห้องพักเฉลี่ยรวมทุกกลุ่มใน 5 เดือนแรกของปี 2560 อยู่ที่ประมาณคืนละ 2,749 บาท

ในส่วนของพื้นที่หาดแม่น้ำซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมตั้งอยู่ พบว่ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยก็มีปริมาณที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 71 ในปี 2559 ในปี 2560 มีการเพิ่มขึ้นของปริมาณห้องพักเป็น 2,274 ห้องในเดือนพฤษภาคม 2560 และมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยใน 5 เดือนแรกของปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 69.43 ทั้งนี้ สำหรับโรงแรมของกองทุนรวม พบว่า มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2558 – 2559 อยู่ที่ร้อยละ 50 – 60 และมีราคาห้องเฉลี่ย 1,800 – 1,900 บาทต่อคืน

2. **สภาพทรัพย์สิน**

จากการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 12 – 13 กันยายน 2559 พบว่าสภาพทรัพย์สินโดยรวมไม่มีความเสียหายร้ายแรงนอกเหนือไปจากความเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ ทั้งในส่วนทางเดิน อุปกรณ์ หรือสภาพโดยรวมของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม ต่อมา ในช่วงต้นเดือนธันวาคม 2559 ต้นเดือนมกราคม และเดือนกุมภาพันธ์ 2560 ได้มีพายุฝนที่เกาะสมุยทำให้อาคารโรงแรมได้รับความเสียหายจากน้ำหลายส่วน เช่น ฝ้าเพดานของห้องอาหารพังลงมา ซึ่ง ปัจจุบัน ได้มีการแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อย โดยผู้เช่าเดิมได้ดำเนินการซ่อมแซมและทดรองค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม จำนวน 3,336,628.68 บาท แทนกองทุนรวม ปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย

บริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบทรัพย์สินอีกครั้งในวันที่ 15 – 16 มิถุนายน 2560 พบว่าภายหลังการซ่อมแซมดังกล่าว ทรัพย์สินของกองทุนรวมกลับมามีสภาพตามเดิม กล่าวคือ มีการเสื่อมสภาพตามการใช้งาน และมิได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามรอบระยะเวลาที่ควรจะเป็น ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 5 – 7 ปี เนื่องจากข้อพิพาทที่เกิดขึ้นตลอดช่วงระยะเวลาประมาณ 2 ปีที่ผ่านมา การบำรุงรักษาในปัจจุบันเป็นการซ่อมแซมเพื่อบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพใช้งานได้ เช่น การนำอุปกรณ์ของห้องที่ไม่ได้ใช้งานมาเปลี่ยนใช้แทนอุปกรณ์ของห้องที่ชำรุด นอกจากนี้ ปัจจุบัน อุปกรณ์บางรายการไม่มีอะไหล่จำหน่ายแล้ว จึงอาจจำเป็นต้องพิจารณาเปลี่ยนใหม่ทั้งระบบ หากกองทุนรวมจะยังคงใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินก็อาจจำเป็นต้องพิจารณาปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ต่อไป

3. การดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559

ภายหลังการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการต่างๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ สรุปได้ดังนี้

1. การยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่าเดิม”) ตามที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 บริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลกับผู้เช่าเดิมและคู่ความที่เกี่ยวข้อง ณ ศาลจังหวัดเกาะสมุย เป็นผลให้ข้อพิพาททั้งหมดระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าเดิมยุติลง ปัจจุบัน กองทุนรวมได้รับเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาท จำนวน 69,254,794.52 บาท จากผู้เช่าเดิมครบถ้วน และกองทุนรวมได้คืนหนังสือค้ำประกันธนาคารตลอดจนหน่วยลงทุนที่ผู้เช่าเดิมได้นำมาจำนำไว้เป็นหลักประกันกับกองทุนรวมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังไม่ได้นำเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาท จำนวน 69,254,794.52 บาท มาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทที่ได้รับมีกำหนดชำระ 3 งวด ซึ่งกองทุนรวมเพิ่งได้รับชำระเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทงวดสุดท้าย จำนวน 49 ล้านบาท เมื่อต้นเดือนมิถุนายน 2560 นอกจากนี้ ในขณะนั้นยังไม่มีความชัดเจนว่าจะมีการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือไม่ ในกรณีที่ไม่มีการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมก็อาจต้องกันเงินบางส่วนไว้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้นเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ จึงมีการชะลอการจ่ายเงินปันผลจากเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทที่ได้รับออกไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากเงินจำนวนดังกล่าวในภายหลังเพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคต

2. การให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมในวาระที่ 6

กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าเดิม เพื่อให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการชั่วคราวในระหว่างการดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินใหม่ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 ในวาระที่ 6 โดยมีกำหนด ระยะเวลาการเช่า 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 โดยผู้เช่าเดิมได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสั่งจ่ายเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ฉบับละ 500,000 บาท จำนวน 6 ฉบับ รวมจำนวนทั้งสิ้น 3,000,000 บาท มามอบให้แก่บริษัทจัดการ ปัจจุบัน กองทุนรวมได้รับชำระค่าเช่าตามเช็คของผู้เช่าเดิมทุกฉบับครบถ้วนแล้ว

3. การสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามที่ที่ประชุมมีมติในวาระที่ 6

กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาการประมูล (Bidding Consultant) ทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกำหนดวันยื่นซองประมูลในวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 เมื่อถึงกำหนดยื่นซองประมูลในวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 ปรากฏว่าไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมเสนอราคา

บริษัทจัดการจึงเปิดโอกาสให้นักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินสามารถติดต่อที่ปรึกษาการประมูลเพื่อเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน หรือนัดหมายเพื่อหารือกับบริษัทจัดการได้จนถึงวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 ปรากฏว่ามีผู้สนใจเข้าร่วมเสนอราคา จำนวน 2 ราย ซึ่งทั้งสองรายมีเงื่อนไขที่แตกต่างไปข้อกำหนด

บริษัทจัดการได้หารือกับผู้เสนอซื้อทรัพย์สินทั้งสองราย และเห็นควรเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 550 ล้านบาท ที่ได้รับจากบริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ได้แจ้งยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงไม่มีเรื่องให้ที่ประชุมพิจารณาและลงมติในวาระที่ 4 อีกต่อไป

ประธานฯ ชี้แจงต่อไปว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมชั่วคราวในระหว่างการดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินใหม่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 จึงจำเป็นต้องพิจารณากำหนดแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป เมื่อผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินแล้ว ทางเลือกในการแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงเหลือเพียง 2 แนวทาง คือการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินใหม่หรือการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากตามกฎหมายกองทุนรวมไม่สามารถแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินมาบริหารโรงแรมเองโดยตรงได้ ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงขอรายงานบทวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของแต่ละแนวทาง และขอหารือกับที่ประชุมถึงแนวทางในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไปในวาระนี้

สำหรับการหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่นั้น ที่ผ่านมามีการประมูลขายทรัพย์สินสองครั้ง ในเวลาใกล้เคียงกัน โดยครั้งแรกไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สิน แต่ผู้เช่าเดิมได้เสนอซื้อ พลตรีธนกร ถวิลกิจ เป็นผู้จะซื้อทรัพย์สิน ซึ่งเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท และเมื่อเปิดประมูลครั้งที่สอง ราคากลับลดลงมาเหลือประมาณ 500 – 550 ล้านบาท ดังนั้น การเปิดประมูลครั้งใหม่ก็ยากที่จะคาดการณ์ว่าราคาจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากที่ได้รับการเสนอมา ทั้งนี้ ในระหว่างการสรรหาผู้ซื้อรายใหม่หรือผู้เช่ารายใหม่จำเป็นต้องมีผู้ดูแลทรัพย์สินเพื่อประคองและรักษาทรัพย์ให้ใช้ประโยชน์ต่อไปได้ บริษัทจัดการจึงจะดำเนินการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าเดิมออกไปอีกไม่เกิน 12 เดือน ในอัตราค่าเช่า 600,000 บาท ต่อเดือน ทั้งนี้ ทรัพย์สินบางส่วนที่มีสภาพทรุดโทรมอาจต้องได้รับการปรับปรุงในระหว่างนี้ แต่จะจำกัดให้มีการปรับปรุงน้อยที่สุด โดยจะดำเนินการปรับปรุงเพื่อประโยชน์ในการประคองทรัพย์สินมากกว่าที่จะปรับปรุงเพื่อที่จะประกอบธุรกิจในระยะยาว เนื่องจากหากปล่อยให้ทรัพย์สินทรุด

โทรมก็จะส่งผลกับราคาขาย หรือในกรณีสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ผู้เช่ารายใหม่จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปรับปรุงทรัพย์สิน ส่งผลให้ราคาค่าเช่าลดลง

ในกรณีการหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ ซึ่งอาจต้องใช้เวลาดำเนินการประมาณ 6 – 8 เดือน โดยอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาด โดยไม่สามารถคาดการณ์หรือรับรองได้ว่าจะได้ราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าสัญญาเดิม ทั้งนี้ จากการประเมินค่าเช่าเบื้องต้นโดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินโดย บริษัท เอ็นมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าจะมีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 50 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนคิดเป็นอัตราร้อยละ 3 ต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่เคยได้รับในอัตราร้อยละ 6 – 7 ต่อปี จากการประชุมครั้งที่ผ่านมา มีผู้ถือหน่วยลงทุนให้ความเห็นว่าในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับไม่ควรต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปี อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ว่าผู้เช่ารายใหม่จะไม่เช่าทรัพย์สินในอัตราค่าเช่าร้อยละ 90 ของกำไร 50 ล้านบาท เนื่องจากมีความเสี่ยงทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้เคยหารือกับกลุ่มดุสิตในเรื่องอัตราค่าเช่า ซึ่งได้ให้ความเห็นเบื้องต้นว่าอัตราค่าเช่าไม่ควรเกินร้อยละ 25 – 30 ของกำไร บริษัทจัดการจึงคาดว่าหากเป็นกลุ่มเล็ก อัตราค่าเช่าจะไม่เกินร้อยละ 60 – 65 ของกำไรเบื้องต้น หากเป็นเช่นนั้น ราคาค่าเช่าต่อปีจึงคิดเป็น 30 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 3 ต่อปีเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการดำเนินการจะมีความเป็นไปได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขอื่นๆ ประกอบด้วย

จากนั้น ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามอย่างไรหรือไม่

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน ซักถามถึงจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมตอนเปิดประชุม และรายละเอียดว่า บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ได้มีการแจ้งยกเลิกซื้อทรัพย์สินอย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า เมื่อเริ่มประชุม มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมคิดเป็น ร้อยละ 71.51 และบริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด แจ้งยกเลิกการซื้อทรัพย์สินทางอีเมลไปยัง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาในเรื่องการประมูลของบริษัทจัดการ ต่อมาได้มีการประสานงานเพื่อแจ้งให้บริษัทจัดการทราบ

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินว่า เนื่องจากที่ผ่านมาได้รับการเสนอราคาที่ลดลงเรื่อยๆ จึงควรรอให้ทรัพย์สินมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นก่อนนำออกขาย เพราะหากเร่งรีบขายจะทำให้ถูกกดราคาได้

ประธานฯ กล่าวว่า ในเรื่องราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น หากมีการประเมินแบบรายได้ จะอยู่ที่ประมาณ 640 ล้านบาท หากมีการประเมินแบบต้นทุนทดแทนจะอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาท ซึ่ง

จากการประชุมครั้งที่ผ่านมา ผู้ถือหน่วยลงทุนเลือกว่าจะใช้ราคา 700 ล้านบาทเป็นเกณฑ์ในการขายทรัพย์สิน จากนั้นก็ได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท และประมาณ 5 เดือนต่อมา ราคาเสนอซื้อที่ได้รับจากการประมูลลดลงเหลือ 550 ล้านบาท จนกระทั่งเมื่อ วันที่ 1 เมษายน 2560 ราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 640 ล้านบาท เหลือประมาณ 610 ล้านบาท จึงสอดคล้องกับที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ให้ความเห็นว่า หากมีการประมูลขายถี่เกินไป อาจส่งผลให้ราคาทรัพย์สินลดลงไปเรื่อยๆ เพราะหากมองในมุมของตลาด ภาพลักษณ์ของทรัพย์สินเป็นไปได้สองประการ ประการแรก หากมีการขายทรัพย์สิน แล้วราคาเสนอซื้อลดลงไปเรื่อยๆ ภาพลักษณ์ที่ออกไปจะเป็นทรัพย์สินที่มีตำหนิ ประการที่สอง สภาพของตลาดโดยรวมอาจไม่เอื้ออำนวยที่จะขาย จากนั้น ประธานฯ หารือต่อที่ประชุมว่า ในกรณีที่มีการเห็นชอบให้ขายทรัพย์สิน ควรรอเป็นระยะเวลาเท่าใดก่อนที่จะเปิดประมูลขายทรัพย์สินอีกครั้ง และควรเปลี่ยนแปลงราคาขั้นต่ำหรือไม่ อย่างไร

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า โดยปกติแล้ว การพิจารณาราคาทรัพย์สินอาจมีส่วนเพิ่ม (Premium) และส่วนลด (Discount) จากราคาประเมิน ตนมองว่าไม่มีใครซื้อทรัพย์สินสูงกว่าราคาประเมิน ทุกคนต่างก็ซื้อในราคาที่มีส่วนลด (Discount) ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้ ประการแรก เมื่อพิจารณาจากทรัพย์สินที่ขาย หากเป็นประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) ห้างสรรพสินค้า โกดังเก็บสินค้า หรือคลังเก็บเอกสาร ทรัพย์สินประเภทนี้มีรายได้ที่มั่นคง เพราะทำสัญญารายปี คิดค่าเช่าเป็นรายปี หากเป็นประเภท Service Apartment ก็จะคิดค่าเช่าเป็นรายเดือน แต่ทรัพย์สินประเภทโรงแรม คิดค่าเช่าเป็นรายวัน จึงมีความมั่นคง (Stable) น้อยกว่า ประการที่สอง อสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนในการปรับปรุง (Renovate) แตกต่างกัน การปรับปรุงทรัพย์สินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมที่ปล่อยให้เช่า คลังสินค้า หรืออาคารสำนักงาน (Office Building) ใช้เงินน้อยกว่าการปรับปรุงทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่เมื่อถึงจุดๆ หนึ่งจะต้องปรับปรุงใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็น ผ้าห่มหมอน ผ้า เพดาน ฯลฯ ประการที่สาม ทรัพย์สินตั้งอยู่ในที่ที่เคยเกิดอุทกภัยมาแล้วในช่วงเมื่อปลายปีที่ผ่านมา และปัจจุบันกำลังจะเข้าสู่ช่วงปลายปีอีกครั้ง ประการที่สี่ โรงแรมมีปัญหาเนื่องจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาขาดทุน ผู้ที่เข้ามาซื้อก็ย่อมกังวลว่าหากเข้ามาซื้อทรัพย์สินแล้วจะทำกำไรได้หรือไม่ ดังนั้น หากไม่รีบขายทรัพย์สินก็จะมีค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มขึ้น ทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุม ค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เมื่อทรัพย์สินยิ่งเสื่อม ราคาก็ยิ่งลดลง ดังนั้น แม้จะทิ้งทรัพย์สินไว้ระยะเวลาหนึ่งแล้วเปิดประมูลใหม่ ก็ไม่น่าจะก่อให้เกิดผลดี เช่นที่เคยทำในครั้งที่ผ่านมา คือเมื่อได้รับเสนอราคา 600 ล้านบาท ก็มีการปล่อยระยะเวลาไว้และเปิดประมูลใหม่ แต่ราคาที่ได้รับการเสนอก็ไม่ได้สูงขึ้น ดังนั้น ไม่ว่าจะเปิดประมูลกี่ครั้งราคาที่ได้รับการเสนอก็จะไม่เกินไปกว่า 500 – 600 ล้านบาท จึงสะท้อนว่าไม่มีใครซื้อทรัพย์สินสูงกว่าราคาประเมิน นอกจากนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินตอนแรกสุดของกองทุนอยู่ที่ 828 ล้านบาท และมีการกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินไว้ที่ปีละประมาณ 60 ล้านบาท ดังนั้น หากเช่าทรัพย์สินครบ 5 ปี จะได้รับค่าเช่าทั้งหมด 300 ล้านบาท ซึ่งเดิมมีการออกแบบโครงสร้างของกองทุนรวมเพื่อป้องกันความเสี่ยง โดยให้ผู้เช่านำหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) มาวางเพื่อเป็นประกันว่าภายใน 5 ปี จะได้เงินคืนครบ 300 ล้านบาท ถ้า 5 ปีได้เงินครบ 300 ล้านบาท เมื่อหักออกจากราคาทรัพย์สิน 828 ล้านบาท จะเหลือประมาณ 500 ล้านบาท ตนมองว่าโครงสร้าง (Structure) ในตอนแรกอาจเป็นว่า เมื่อเวลาผ่านไป 5 ปี ราคาทรัพย์สินไม่น่าจะต่ำกว่า 500 ล้านบาท ก็น่าจะขาย

ทรัพย์สินได้ แต่หากผิดพลาด ผู้ถือหน่วยลงทุนก็คงไม่ขาดทุน แต่เกิดปัญหาขึ้นเพราะผู้เช่าเดิมจ่ายค่าเช่าไม่ครบ 5 ปี ดังนั้นการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขาดทุน จึงเกิดจากการที่ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ตลอดระยะเวลา 5 ปีได้ และทุกคนก็ยอมรับที่จะขาดทุน ดังนั้น การที่จะกำหนดให้ต้องขายทรัพย์สินได้ในราคาสูงจึงไม่น่าจะถูกต้อง นอกจากนี้เมื่อรู้ว่าลงทุนผิดพลาด ก็ต้องขายให้ได้เร็วและเหมาะสมที่สุด ไม่ใช่เพิ่มเงินเข้าไปอีก เพราะหากปล่อยเวลาไว้นานขึ้น ทรัพย์สินก็ยิ่งเสื่อม ราคาก็มีแต่จะลดลง และยังไม่เห็นปัจจัยอะไรที่จะทำให้ราคาเพิ่มขึ้น ดังนั้น การขายทรัพย์สินในช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่ดีที่สุด บริษัทจัดการน่าจะมีข้อมูลมากพอที่จะประเมินว่าราคาที่พอจะขายได้จริงๆ อยู่ที่ประมาณเท่าไร และที่ประชุมควรกำหนดเรื่องเวลาในการขายแทนเรื่องราคา เพราะไม่สามารถกำหนดราคาได้ และเมื่อขายทรัพย์สินได้แล้วผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนก็จะได้รับเงินจากการขายนี้คืนไปเพื่อไปทำอย่างอื่น จากนั้น ได้กล่าวว่า ตนเสียดายที่ในคราวที่แล้ว เมื่อได้รับการเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท น่าจะรีบขายทรัพย์สินออกไป เพราะในขณะนี้ แม้ราคาทรัพย์สินที่ได้รับการเสนออยู่ที่ 550 ล้านบาท ก็ยังไม่มีผู้จะซื้อทรัพย์สิน

นางลักษมณ์สุนีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า รัฐจะประเมินภาษีโรงเรือนได้สองวิธี คือ 1. ประเมินจากค่าเช่าต่อห้อง ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง 2. ประเมินจากค่าเช่าที่ได้รับ ในกรณีที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ให้ผู้อื่นเช่าทรัพย์สิน และในการประเมินภาษี รัฐจะส่งจดหมายไปถึงกองทุนรวมให้เป็นผู้ยื่นภาษี ซึ่งตามสัญญาผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษี แต่เดิมรัฐจะเป็นผู้เลือกว่าจะคิดจากเปอร์เซ็นต์ค่าเช่าหรือเปอร์เซ็นต์รายได้ หากแจ้งว่าคิดจากเปอร์เซ็นต์รายได้ของกองทุนรวมที่ให้เช่า ประมาณ 10 เท่า ผู้เช่าก็ต้องเป็นคนเสียภาษีตั้งแต่แรก ไม่ใช่ว่าจากเดิมจ่ายภาษีโรงเรือน 4 แสนกว่าบาท แต่เมื่อประเมินภาษีใหม่เป็น 5 ล้านบาท กองทุนรวมกลับต้องเป็นผู้เสียภาษี ทั้งนี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทุนเป็นผู้เชี่ยวชาญในด้านทรัพย์สินและภาษี ซึ่งมีบุคคลากรฝ่ายกฎหมายจำนวนมาก แต่เหตุใดจึงพลาดตรงนี้ ตนจึงตั้งข้อสงสัยว่าเป็นการเปิดโอกาสช่วยผู้เช่าหรือไม่ จากนั้นได้สอบถามว่าใครเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประชุมแต่ละครั้ง และค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ส่วนเรื่องภาษีโรงเรือนนั้น ทุกกองทุนรวมที่เกาะสมุยได้รับการประเมินภาษีในลักษณะเดียวกัน ไม่ใช่เฉพาะกองทุนรวมนี้ ทั้งนี้การจ่ายภาษีจะเป็นไปตามที่รัฐเรียกเก็บ แต่เหตุที่รัฐประเมินใหม่ เนื่องมาจากคดีของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้พิจารณาตามสัญญาเช่าที่กองทุนรวมให้เช่า จึงทำให้สำนักงานเทศบาลเกาะสมุยกลับมาประเมินภาษีที่เคยเรียกเก็บ ซึ่งในการเรียกเก็บก็จะพิจารณาว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเจ้าของคือกองทุนรวม กองทุนรวมจะมีรายได้จากทรัพย์สินเท่าไรจะเป็นไปตามสัญญาเช่า ดังนั้น การเรียกเก็บภาษีจึงเป็นไปตามที่รัฐประเมินใหม่ซึ่งเป็นคนละฐานกับที่รัฐเคยเรียกเก็บ จึงไม่ใช่กรณีที่ว่าฐานคำนวณเป็นแบบนี้อยู่แล้ว แต่มีการเอื้อประโยชน์ให้ผู้เช่าเดิม โดยภาษีโรงเรือนมีอัตราภาษีที่แน่นอนอยู่แล้วคือร้อยละ 12.5 แต่การประเมินใหม่ของรัฐนี้เป็นการเปลี่ยนฐานในการคำนวณ และการชำระภาษีโรงเรือนที่ผ่านมาก็เป็นไปตามที่เทศบาลเรียกเก็บและเทศบาลเป็นผู้คำนวณ

นายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า ประการแรก ในการคิดเงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 คำนวณจากอะไร และอัตรานี้ได้หักภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้นปีละ 5 ล้าน แล้วหรือไม่ และหากหักไปแล้ว เงินปันผลยังคงเหลือหรือไม่ ประการที่สอง บริษัทจัดการเคยตรวจสอบรายได้สุทธิและกำไรที่ผู้เช่าเดิมได้รับหรือไม่ ประการที่สาม ผู้ที่มาประชุมในวันนี้คือกลุ่มใด จะลงคะแนนเสียงเพื่ออะไร ประการที่สี่ บริษัทจัดการได้มีการวิเคราะห์หรือไม่ว่า การให้ผู้เช่าเดิมเช่าทรัพย์สินได้ประโยชน์อย่างไรบ้าง ทั้งนี้ ตนไม่เห็นด้วยกับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เสนอว่าควรจะรีบขายทรัพย์สินเพื่อให้ได้เงินคืนกลับมา แต่เห็นว่าควรที่จะต้องรอสภาวะเศรษฐกิจ ราคาที่เหมาะสมที่เป็นราคาที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินจริงๆ สำหรับเงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 นั้น ตนเห็นว่าเป็นการพูดลอยๆ เพราะแม้จะให้เช่าในอัตราค่าเช่า 500,000 – 600,000 ต่อเดือน ก็ยังไม่แน่ใจว่าจะมีโอกาสได้เงินปันผล 3 เปอร์เซ็นต์ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไรก็ตาม หากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ แล้วได้เงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 แต่ตนมีความกังวลว่าจะหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ได้ ทั้งนี้ ตนอยากให้บริษัทจัดการให้ข้อมูลในสิ่งที่เป็นไปได้ ไม่ใช่จากการสันนิษฐาน เพราะจะทำให้นักลงทุนตัดสินใจผิดพลาดได้

ประธานฯ ชี้แจงว่า เงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 มาจากการประเมินโดยใช้ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานประเมินของ บริษัท เอ็นมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2560 เป็นฐานในการประเมินว่า หากผู้เช่ามีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม รายได้ในอัตราร้อยละ 65 จะถูกนำมาจ่ายค่าเช่า ทั้งนี้ การประเมินของกองทุนรวมนี้ยังไม่ได้หักภาษีโรงเรือนที่มีการประเมินใหม่ ปีละ 5 ล้าน เพราะยังอยู่ในขั้นตอนการอุทธรณ์ และเนื่องจากฐานในการประเมินภาษีคือค่าเช่าตามสัญญา ดังนั้น หากค่าเช่าตามสัญญาลดลง ภาษีจะลดลงไปตามส่วน อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการดำเนินการจริงก็จะต้องมีการปรับปรุงตัวเลขให้ชัดเจนอีกครั้งหนึ่ง โดยเงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 เป็นการประเมินจากภาพรวมของธุรกิจเพื่อให้ที่ประชุมเห็นภาพว่าในกรณีให้เช่าทรัพย์สิน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนประมาณเท่าใด สำหรับอัตราค่าเช่า 500,000 – 600,000 ต่อเดือนนั้น เป็นเรื่องของสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวในระหว่างที่หาผู้เช่ารายใหม่ จึงเป็นคนละเรื่องกัน

นายจงศิลป์ หวังสงวนกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า บุคคลกลุ่มใดเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่และเจ้าของเดิมยังคงเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่หรือไม่ เพราะหากยังเป็นอยู่ ไม่ว่าจะเรียกประชุมผู้ถือหน่วยอีกกี่ครั้งก็ไม่มีประโยชน์ เนื่องจากอำนาจตัดสินใจขายทรัพย์สินอยู่ที่ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ตนเป็นเพียงผู้ถือหน่วยรายย่อยจะลงคะแนนเสียงอย่างไรก็สู้ไม่ได้ จึงไม่มีประโยชน์ที่จะมาเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่ใช่ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ แต่รับจ้างบริหารจัดการเพื่อค่าบริหารจัดการ แต่เดิมกองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่านำหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) มาวางเพื่อเป็นประกัน แต่ต่อมาได้มีการเวนคืนหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) แล้วซึ่งหากตอนนี้ยังมีหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) ที่ออกโดยธนาคารกรุงไทยอยู่ ผู้ถือหน่วยลงทุนก็คงจะได้เงินคืนมาพอสมควร ส่วนผู้ถือหน่วยรายใหญ่ เช่น ธุรกิจที่ไปได้ดีเมื่อเห็นว่าดีก็จะซื้อทรัพย์สินกลับไป ทำให้ผู้ถือหหน่วยรายย่อยพอจะได้กำไรบ้าง แต่พอเห็นว่าไม่ดี ก็จะบีบให้ขาย

ในราคาต่ำ หากอ้างอิงจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อย ที่ดินที่เกาะสมุยไม่ได้เลวร้ายที่จะขายในราคาต่ำ และหากต้องเสียภาษีโรงเรือนปีละ 10 ล้าน ก็ควรปิดไว้หรือรื้อถอนอาคารแล้วขายเป็นที่ดินเปล่า เช่น ที่ดินเปล่าริมแม่น้ำเจ้าพระยา ก็มีผู้ซื้อและเข้าไปทุบตึกสร้างใหม่ได้ แต่หากผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ซึ่งนำทรัพย์สินมาจัดตั้งกองทุนรวมในราคาแพง แต่อยากซื้อกลับไปในราคาถูก ก็ถือว่าพวกตนต้องขาดทุนเพราะตัดสินใจผิดพลาด นอกจากนี้ ตนเชื่อว่ามีชาวต่างชาติจำนวนมากที่อยากซื้อทรัพย์สิน จึงไม่ควรกำหนดว่าให้บุคคลนี้ซื้อเท่านั้น เพราะหากผู้ซื้อรู้ว่าอยากขายทรัพย์สินมาก ก็จะมีการเจรจาเพื่อให้ราคาขายทรัพย์สินให้ต่ำลงไป

ประธานฯ ชี้แจงว่า สำหรับประเด็นคำถามแรกเกี่ยวกับหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร (Bank Guarantee) ว่าถ้าในปัจจุบันกองทุนรวมยังคงถือหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร (Bank Guarantee) อยู่ ในตอนนี้ก็น่าจะได้รับเงินแล้วนั้น ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมา ที่ประชุมได้มีมติให้เวนคืนหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร (Bank Guarantee) ซึ่งมีวงเงินค้ำประกันเพียง 67 ล้านบาท เพื่อรับชำระหนี้จากผู้เช่าเดิมเพื่อยุติข้อพิพาทจำนวนประมาณ 69 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมได้รับชำระหนี้จำนวนประมาณ 69 ล้านบาทเรียบร้อยแล้วในช่วงเดือนเมษายน 2560 สำหรับประเด็นคำถามที่สองเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม ตามที่ได้มีการประกาศผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นไปตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่จะต้องดำเนินการดังกล่าวนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมคือ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 24 ส่วนผู้เช่าเดิมถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 9 – 10 ทั้งนี้ เท่าที่ทำการตรวจสอบประวัติการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุน ผู้เช่าเดิมถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 10 โดยธนาคารออมสินเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 24 มาตั้งแต่ต้น

นายจงศิลป์ หวังสงวนกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า บริษัทจัดการควรสำรวจแนวโน้มการลงคะแนนเสียงในการกำหนดทิศทางการดำเนินการของกองทุนรวมของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งมีคะแนนเสียงถึงร้อยละ 40 แล้วชี้แจงให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยทราบ นอกจากนี้ ตนมีความเห็นว่า หากทุบอาคารก็อาจจะสามารถลดภาระค่าภาษีโรงเรือนได้

นายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า บริษัทจัดการมีการวิเคราะห์หรือไม่ว่าการที่ผู้เช่าเดิมเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมชั่วคราวในอัตราเดือนละ 500,000 – 600,000 บาทนั้น ผู้เช่าเดิมได้กำไรส่วนเกินสุทธิเป็นจำนวนมากน้อยเพียงใด หากกำไรส่วนเกินที่ผู้เช่าเดิมได้เป็นจำนวนสูง ตนเห็นว่าผู้เช่าเดิมพึงพอใจที่จะเช่าชั่วคราว 5 – 6 เดือนเช่นนี้ต่อไป โดยไม่มีการซื้อขายทรัพย์สิน และหากมีผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน ผู้เช่าเดิมก็จะลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยกับการขาย เพื่อให้ไม่มีการอนุมัติการขายเหมือนที่เกิดขึ้นในการประชุมครั้งที่ผ่านมาซึ่งมีวาระพิจารณาขายทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท โดยกลุ่มบุคคลที่ไม่เห็นด้วยกับการขายคือกลุ่มที่ได้ผลประโยชน์จากสถานการณ์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ การที่บริษัทจัดการชี้แจงว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่คือธนาคารออมสินนั้น ตนเห็นว่าเป็นการชี้แจงตามตัวเลขที่ปรากฏเท่านั้น เนื่องจากในทางข้อเท็จจริงเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่คือกลุ่มบุคคลใด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงควรจะดำเนินการเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงในเรื่องดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงว่า อัตราค่าเช่าเดือนละ 500,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้ครั้งที่ผ่านมามีมติอนุมัตินั้น มีที่มาจากการที่บริษัทจัดการได้ให้ผู้สอบบัญชีดำเนินการสอบบัญชีของผู้เช่าเดิม ซึ่งจากผลการสอบบัญชีพบว่า ผู้เช่าเดิมมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้ในอัตราเพียงประมาณ 500,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น สำหรับในรอบนี้ผลการตรวจสอบบัญชีพบว่าสถานะของผู้เช่าเดิมยังคงใกล้เคียงกับที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้เจรจากับผู้เช่าเดิมและปรับอัตราค่าเช่าเป็นเดือนละประมาณ 600,000 บาท ทั้งนี้ โดยลักษณะของธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะลงทุนดำเนินการด้านการตลาดในปัจจุบันเพื่อเปิดให้เช่าห้องพักในปีถัดไป แต่ในปัจจุบันไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สิน โดยหากมีการให้เช่าและผู้เช่าใหม่ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีกำหนดระยะเวลานาน ผู้เช่าก็จะมีการวางแผนด้านการตลาดและลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อเปิดให้เช่าห้องพักในปีถัดไป แต่ด้วยความไม่ชัดเจนในทิศทางการดำเนินการของกองทุนรวมจึงทำให้เกิดผลเสียต่อกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าชั่วคราวจะไม่ดำเนินการด้านการตลาด เนื่องจากไม่แน่นอนว่าจะได้เช่าทรัพย์สินต่อในปีถัดไปหรือไม่ สำหรับเรื่องการตรวจสอบเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น มีหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบว่าเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันหรือไม่ โดยที่ปรึกษากฎหมายจะได้ชี้แจงต่อไป โดยบริษัทจัดการสามารถชี้แจงได้เฉพาะในส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งลำดับที่ 1 คือ ธนาคารออมสิน ลำดับที่ 2 คือ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ลำดับที่ 3 – 5 เป็นบุคคลธรรมดา ส่วนผู้ถือหน่วยลงทุน ลำดับที่ 3 – 5 ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับสมุยบุรีหรือไม่นั้น บริษัทจัดการก็ได้ตรวจสอบเท่าที่สามารถดำเนินการได้

นายจงศิลป์ หวังสงวนกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ประการแรก บริษัทจัดการควรดำเนินการสำรวจความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดทิศทางของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งอาจจะมี 4 - 5 ราย แล้วแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยทราบถึงแนวโน้มดังกล่าวผ่านทางสื่อต่างๆ เช่น ไลน์ หรือแจ้งเป็นหนังสือผ่านสาขาของธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย โดยไม่จำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย ประการที่สอง ตนเห็นว่าควรดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกขายทรัพย์สินเป็นรายการ เช่น โต๊ะ เตียง ที่ดินว่างเปล่า ซึ่งตนเห็นว่า หากขายเป็นที่ดินว่างเปล่าอาจจะได้ราคาที่ดีกว่า เนื่องจากเป็นที่ดินติดทะเล ประการที่สาม การให้เช่าต้องคุ้มกับค่าภาษีโรงเรือนที่จะต้องชำระ นอกจากนี้ ตนเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนส่วนใหญ่รู้สึกผิดหวังกับการบริหารของบริษัทจัดการ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนตัดสินใจลงทุนในกองทุนรวมเนื่องจากมีความเชื่อมั่นในธนาคารซีไอเอ็มบี ไทยและบริษัทจัดการ แต่ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย และบริษัทจัดการกลับไม่ได้ดำเนินการพิจารณากลั่นกรองให้ดีเท่าที่ควร ยกตัวอย่างเช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ บริษัทจัดการไม่ได้ศึกษาถึงลักษณะของผู้ขายให้ดี ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา จึงขอฝากให้บริษัทจัดการดำเนินการศึกษาให้ดีมากยิ่งขึ้นต่อไป

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า ประเด็นแรก ตามที่บริษัทจัดการชี้แจงว่าค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนเป็นเงินจำนวนปีละ 5 – 6 ล้านบาท ย้อนหลัง 5 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 30 ล้านบาทนั้น

หากกองทุนรวมขายทรัพย์สินก่อน กองทุนรวมมีโอกาสที่จะไม่ถูกเรียกเก็บภาษีโรงเรือนใช่หรือไม่ แต่หากกองทุนรวมขายทรัพย์สินได้ช้า และถูกรียกเก็บภาษี กองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายค่าภาษีใช่หรือไม่ และกระบวนการดังกล่าวมีระยะเวลาและขั้นตอนอย่างไร ประเด็นที่สอง ตนประสงค์แบ่งปันข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ รายแรกคือ ธนาคารออมสิน รายที่สองคือ ผู้เช่าเดิม รวมทั้งสองรายถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 35 ดังนั้น หากวันนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่เกินร้อยละ 70 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยจะไม่สามารถลงคะแนนเสียงให้ชนะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมเกินร้อยละ 70 และผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยลงคะแนนเสียงไปในทิศทางเดียวกัน คะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยจะสามารถชนะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ได้ นอกจากนี้ ธนาคารออมสินเคยลงคะแนนเสียงในการประชุมของกองทุนซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2 ครั้ง โดยครั้งแรก คือ การประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ซึ่งธนาคารออมสินถือหน่วยลงทุนเกินครึ่งหนึ่ง ในการประชุมเพื่อพิจารณาขายทรัพย์สิน ซึ่งราคาขายสูงกว่าราคาประเมิน ธนาคารออมสินลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย ครั้งที่สอง คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี ฟรีโฮลด์ เอท ทองหล่อ ซึ่งเป็นกองทุนที่ลงทุนในอพาร์ทเม้นย่านทองหล่อ ธนาคารออมสินลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยในการพิจารณาขายทรัพย์สิน ซึ่งราคาขายสูงกว่าราคาประเมิน ตนได้พยายามวิเคราะห์แล้วเห็นว่า ธนาคารออมสินเป็นหน่วยงานภาครัฐ ดังนั้น การลงคะแนนเสียงให้ขายทรัพย์สินจึงทำได้ยาก เนื่องจากมีขั้นตอนในการพิจารณาหลายขั้นตอน และต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการหลายชุด ทำให้การพิจารณามอบหมายให้ผู้แทนลงมติอนุมัติให้ขายมีความล่าช้า และแม้ว่าจะสามารถผ่านขั้นตอนพิจารณาอนุมัติได้ทัน ก็อาจมีกระบวนการตรวจสอบการอนุมัติขายภายหลังว่าเหตุใดจึงอนุมัติขายในราคาดังกล่าว ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาตามมา ดังนั้น ในการประชุมเพื่อพิจารณาขายทรัพย์สินของกองทุนรวมครั้งใดๆ ธนาคารออมสินก็จะลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย

ประการที่สอง เกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนของผู้เช่าเดิม ตนมีความเห็นใจบริษัทจัดการซึ่งได้ชี้แจงในเรื่องดังกล่าวแล้ว เนื่องจากผู้เช่าเดิมสามารถให้ตัวแทน (Nominee) มาถือหน่วยลงทุนแทนได้ ดังนั้นการตรวจสอบจึงทำได้ยาก อย่างไรก็ตาม ตนเห็นว่าผู้เช่าเดิมยังคงถือหน่วยลงทุนในจำนวนที่ใกล้เคียงกับจำนวนเดิม เพราะปริมาณการซื้อขาย (Volume) ของหน่วยลงทุนที่ผ่านมาไม่มีนัยยะของการเปลี่ยนแปลง หากทำการตรวจสอบการซื้อขายหน่วยลงทุนย้อนหลังจะพบว่า ในวันหนึ่งๆ มีการซื้อขายสูงสุดเพียงหลักหมื่นเท่านั้น ตนจึงเชื่อว่าสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนยังคงไม่มีการเปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่สองรายถือหน่วยลงทุนรวมกันประมาณร้อยละ 35 ทั้งนี้ ตนได้รับฟังความเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุนท่านอื่นซึ่งไม่เห็นด้วยกับตนเกี่ยวกับการเร่งรีบดำเนินการขายทรัพย์สินในระยะอันสั้น โดยจะขายในราคาเท่าใดก็ได้ ตนประสงค์จะชี้แจงว่าตนไม่ได้เสนอให้ขายทรัพย์สินโดยขายในราคาเท่าใดก็ได้ แต่ตนเห็นว่าราคาตลาดของทรัพย์สินนั้นอยู่ที่ประมาณ 500 – 600 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา พลตรีธนกร ถวิลกิจ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท ก็มีผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายมีข้อสงสัยว่าผู้เช่าเดิมซึ่งเคยขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมในราคาประมาณ 800 ล้าน

บาท เป็นผู้ให้พลตรีธนกร ถวิลกิจ มาทำการเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาทใช่หรือไม่ ปัจจุบัน เวลาได้สะท้อนแล้วว่า พลตรีธนกร ถวิลกิจ ไม่ใช่ตัวแทน (Nominee) ของผู้เช่าเดิม เนื่องจากหากพลตรีธนกร ถวิลกิจ เป็นตัวแทน (Nominee) ของผู้เช่าเดิมจริง ในวันนี้ท่าน ย่อมมาเสนอซื้อทรัพย์สินอีกครั้ง แต่ปรากฏว่าท่านไม่สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินแล้ว ประการที่สอง บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม เนื่องจากบริษัทเป็นนิติบุคคลจึงสามารถตรวจสอบได้ว่าไม่ใช่ฝ่ายเดียวกัน โดยบริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ได้เสนอซื้อในราคา 550 ล้านบาท และได้ถอนข้อเสนอไป ตนเห็นว่า บุคคลที่มีข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินมากที่สุดไม่ใช่นายหน้า ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือบริษัทจัดการ แต่คือ ผู้เช่าเดิม เนื่องจากเป็นผู้ดำเนินกิจการตั้งแต่เริ่มก่อสร้างทรัพย์สิน จึงเป็นผู้ที่ทราบเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี และในตอนนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบแล้วว่า การเสนอซื้อในราคา 600 ล้านบาท และ 550 ล้านบาท ในทั้งสองครั้งที่ผ่านมาไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม ดังนั้น หากราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำจริง ในตอนนี้ผู้เช่าเดิมน่าจะทำคำขอเสนอซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวมแล้ว แต่ผู้เช่าเดิมกลับปล่อยให้ผู้อื่นมาเสนอซื้อทรัพย์สิน แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าเดิมมองว่าราคาในตอนนี้ยังไม่ใช่ราคาที่เหมาะสมสำหรับทำการเสนอซื้อ หรือราคาในตอนนี้ได้สะท้อนราคาตลาดแล้ว ประการต่อมา ในเมื่อราคาของทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณ 500 – 600 ล้านบาท หากรอเวลาเพื่อขายทรัพย์สินในอีก 1 ปีข้างหน้า และใน 1 ปีข้างหน้ามีผู้เสนอซื้อในราคา 600 ล้านบาท ผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายอาจจะมองว่าเป็นการตัดสินใจที่ถูกต้องแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม ในการเสนอซื้อมีค่านายหน้าร้อยละ 3 หากนายหน้าหาผู้ซื้อได้ในราคา 600 ล้านบาท ค่านายหน้าคิดเป็น 20 ล้านบาท คงเหลือ 580 ล้านบาท แต่หากในวันนี้สามารถขายทรัพย์สินได้ในราคา 550 ล้านบาท ผู้ถือหน่วยลงทุนก็จะสามารถนำเงินที่ได้คืนไปลงทุนในกองทุนอื่น เนื่องจากเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนทราบว่ากองทุนรวมนี้มีปัญหา ก็ควรจะหาทางออกที่ดีที่สุด หากไม่พยายามหาทางออก และรอไปอีก 1 ปี ราคาหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ที่ประมาณ 5 บาท ปริมาณการซื้อขาย (Volume) อยู่ในปริมาณต่ำ ตนถือหน่วยลงทุนอยู่ประมาณ 600,000 หน่วย แต่ตนไม่สามารถขายได้ เพราะหากตนขาย ราคาหน่วยลงทุนจะต่ำลงมาก ตนจึงจำเป็นต้องมาเข้าร่วมการประชุมในวันนี้เพื่อหาทางแก้ไขต่อไป นอกจากนี้ หากวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างการขายทรัพย์สินในอีก 1 ปีข้างหน้าในราคา 600 ล้านบาท โดยถูกหักค่านายหน้าเหลือ 580 ล้านบาท กับการขายทรัพย์สินในราคา 550 ล้านบาทให้ได้โดยเร็ว เพื่อนำเงินไปลงทุนในกองทุนอื่นๆ ซึ่งบางกองทุนให้ผลตอบแทนร้อยละ 5 – 6 เมื่อเวลาผ่านไป 1 ปี รายได้ที่จะได้รับย่อมมากกว่าเงินที่จะได้จากการรอขายทรัพย์สินในอีก 1 ปีข้างหน้าซึ่งจะได้เพียง 580 ล้านบาท ผู้ถือหน่วยลงทุนก็ไม่ต้องมีความทุกข์ใจ และไม่ต้องมาเข้าร่วมประชุม เพื่อวิพากษ์วิจารณ์ใดๆ อีก

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงกรณีที่เลวร้ายที่สุด กล่าวคือ การรอเวลาเพื่อขายในอีก 1 ปีข้างหน้าแล้วขายได้ในราคาเพียง 550 ล้านบาท และถูกหักค่านายหน้า หรือขายได้ในราคาเพียง 500 ล้านบาท และถูกเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนอีกประมาณ 30 ล้านบาท เมื่อคิดคำนวณย่อมไม่คุ้มค่า ดังนั้น การที่ตนได้เสนอแนะว่าให้พยายามขายทรัพย์สินให้ได้เร็วที่สุดนั้น ไม่ได้หมายความว่าขายในราคาเท่าใดก็ได้ เพราะมีพื้นฐานจากราคาที่มีการเสนอซื้อซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าราคาของทรัพย์สินอยู่ในช่วง 500 – 600 ล้านบาทอยู่แล้ว ตนจึงประสงค์เสนอว่า เนื่องด้วยธนาคารออมสินน่าจะลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยกับการขายในทุกครั้งที่มีการพิจารณาขายทรัพย์สิน เพราะมีข้อจำกัดในการดำเนินการ ส่วนผู้เช่าเดิมนั้น ตนเห็นว่าวิเคราะห์ได้ยาก เพราะอาจมีประเด็น

เกี่ยวกับผลประโยชน์ขัดกัน (Conflict of Interest) เนื่องจากถ้าหากผู้เช่าเดิมลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยกับการขาย ผู้เช่าเดิมก็จะสามารถเช่าทรัพย์สินต่อไปได้ในอัตราเดือนละ 500,000 – 600,000 บาท แต่หากผู้ถือหน่วยลงทุนตัดสินใจให้กองทุนรวมรอขายทรัพย์สินในอีก 1 ปีข้างหน้า แต่กลับไม่สามารถขายได้ กองทุนรวมก็มีความจำเป็นต้องให้ผู้เช่าเดิมเช่าต่อไป โดยตนเข้าใจเหตุผลที่กองทุนรวมจำเป็นต้องให้ผู้เช่าเดิมเช่าทรัพย์สินต่อไป เนื่องจากหากไม่ให้ผู้เช่าเดิมเช่า ทรัพย์สินจะถูกปล่อยให้ร้าง ราคาของทรัพย์สินจะยิ่งต่ำลง และจะไม่สามารถขายได้ นอกจากนี้ ด้วยระยะเวลาที่สั้นเพียง 1 ปี ย่อมไม่มีผู้ใดสนใจเช่าเพื่อบริหาร ดังนั้น กองทุนรวมจึงจำเป็นต้องให้ผู้เช่าเดิมเช่า เสมือนกับว่าให้ผู้เช่าเดิมดูแลทรัพย์สินให้ไปพลางก่อน ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาทางออกหรือไม่สามารถลงคะแนนเสียงได้ ปัญหาก็จะคงอยู่ต่อไป และจะต้องจัดประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาเดิมซ้ำต่อไปในทุกๆ ปี ตนเห็นว่า ขณะนี้เหลือเวลาอีกเพียงครึ่งชั่วโมง ควรหาทางออกเพื่อแก้ปัญหาให้เสร็จสิ้นในการประชุมครั้งนี้ เพื่อให้ไม่ต้องมีการประชุมอีกในครั้งต่อๆ ไป

ประธานฯ กล่าวว่า ขณะนี้มี 2 แนวทาง ได้แก่ ประการแรก ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอว่าให้รอไปก่อนเป็นระยะเวลา 1 ปี แล้วจึงเปิดการเสนอขายทรัพย์สิน โดยหวังว่าราคาขายจะเพิ่มขึ้น ประการที่สอง ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความเห็นว่า การรอขายทรัพย์สินในอีก 1 ปีข้างหน้านั้น ไม่มีความแน่นอนว่าจะขายได้ในราคาเท่าใด และประโยชน์ได้เสียอาจจะไม่ต่างกับการขายให้ได้เร็วที่สุดมากนัก ประธานฯ จึงขอหารือกับที่ประชุมเพื่อให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการต่อได้

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นต่อที่ประชุมว่า ณ ตอนนี้ ที่ประชุมพอทราบราคาสินทรัพย์ว่าอยู่ในช่วงประมาณใด ส่วนอนาคตเป็นเรื่องที่ยังไม่แน่นอนว่าราคาจะสูงขึ้นหรือไม่ ซึ่งราคาทรัพย์สินอาจจะต่ำลงก็เป็นได้ ที่ประชุมจึงควรจะพิจารณาหลักความเป็นจริงว่า เวลาผ่านไปราคาทรัพย์สินก็จะลดลง ซึ่งที่ประชุมได้ให้โอกาสในการเสนอขายทรัพย์สินอีกครั้งแล้ว แต่ราคาทรัพย์สินก็ยังลดลง และสภาพของทรัพย์สินก็มีแต่เสื่อมลงเรื่อยๆ ดังนั้น จึงเห็นว่า นักลงทุนที่สนใจเข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินในจำนวน 6 ราย ที่ยังไม่ได้ยื่นซองเสนอราคามา น่าจะมีศักยภาพที่จะเสนอซื้อทรัพย์สินในช่วงราคาดังกล่าว โดยคิดว่าข้อดีของการขายในระยะเวลาสั้น คือ 1. ราคาอยู่ในช่วงประมาณนี้ ซึ่งดีกว่าในอนาคตที่ไม่รู้ว่าราคาจะลดลงเหลือ 300 – 400 ล้านบาทหรือไม่ จนอาจถึงขั้นต้องทุบโรงแรม 2. ประเด็นภาษีที่ตามมา 3. เนื่องจากผู้ที่เสนอซื้อจะต้องมีเงิน และต้องใช้เวลาในการจัดหาเงิน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ทราบ ผู้ที่เสนอราคา 550 ล้านบาท ได้แจ้งขอเวลา 4 เดือนในการโอน จึงเป็นไปได้ว่า ผู้เสนอราคาดังกล่าว ต้องไปกู้เงินจากธนาคาร แต่คุณพลตรีธนกร ถวิลกิจ เป็นบุคคลที่มีเงินสดในมือจึงมีสามารถจะซื้อได้ ซึ่งหากไม่ซื้อทรัพย์สินนี้ ก็ไปซื้อที่อื่นก็ได้ ในความเห็นส่วนตัว ผู้เสนอราคารายนี้อาจจะต้องมีการกู้เงินจากธนาคาร แล้วธนาคารอาจจะพิจารณาว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ กล่าวคือ หากซื้อทรัพย์สินแล้วจะสามารถหาเงินมาชำระคืนได้หรือไม่ กระแสเงินสด (cash flow) ที่เกิดขึ้นเพียงพอที่จะชำระเงินคืนธนาคารได้หรือไม่ ซึ่งการที่ถอนคำเสนอซื้อก็อาจมาจากเงื่อนไขที่กำหนดให้ต้องวางมัดจำจำนวน 40 กว่าล้านบาท ซึ่งหากวางมัดจำแล้วแต่ไม่สามารถจัดหาเงินทุนมาซื้อทรัพย์สินได้ก็จะถูกริบเงินมัดจำทั้งหมด จึงมีความเป็นไปได้ว่าโอกาสที่ธนาคารจะให้กู้ต่ำ เพราะประเมินแล้วพบว่า โครงการไม่มีความเป็นไปได้เท่าใดนัก เนื่องจากทรัพย์สินมี

ปัญหา ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ดำเนินการตั้งแต่แรกยังมีผลประกอบการขาดทุน ธนาคารย่อมไม่กล้าให้กู้เงินเพื่อมาซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน ทำให้ไม่มีบุคคลใดเข้าเสนอซื้อทรัพย์สิน ดังนั้น ในเวลาอันสั้นนี้ นักลงทุนที่สนใจเข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินดังกล่าว หากลดราคาลงมาในระดับที่พอเป็นไปได้ นักลงทุนดังกล่าวน่าจะสนใจ และตามที่ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า หากนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินนี้ไปลงทุนอย่างอื่น ในปีหน้าก็อาจมีมูลค่าเท่ากับ 600 ล้านบาทแล้วก็ได้ ซึ่งดีกว่าปล่อยให้มูลค่าของทรัพย์สินและหน่วยลงทุนลดลงไปเรื่อย ผู้ถือหน่วยลงทุนเองก็ไม่มีความสุข ต้องโทรสอบถามกองทุนรวมว่า สถานการณ์ล่าสุดเป็นอย่างไร จึงควรจะจัดการให้เสร็จสิ้นตอนนี้เสียดีกว่า

นางวิไลวรรณ อาจาริยานนท ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนไว้วางใจบริษัทจัดการในฐานะผู้บริหารกองทุนมืออาชีพ เหตุผลที่ซื้อหน่วยลงทุนก็เพราะเชื่อมั่นว่าธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย มีความเป็นมืออาชีพ ซึ่งควรจะพิจารณาซื้อทรัพย์สินต่างๆ มาเป็นอย่างดีก่อนที่นำมาขายหน่วยลงทุน แต่กลับมีข้อบกพร่องมากมาย โดยธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของเดิมในราคา 828 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบว่าในตอนนั้นได้ประเมินราคาดีแล้วหรือไม่ และตั้งแต่ปี 2553 จนถึงบัดนี้ ค่าเช่าที่ได้คงที่ในจำนวน 58 ล้านบาทต่อปี ก็ปรากฏว่าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หากมองว่าผู้เช่าได้ประโยชน์อย่างไรในกรณีนี้ ผู้เช่าได้เงินไปจำนวน 828 ล้านบาท นำไปทำประโยชน์ของผู้เช่าเอง และเข้าถือหน่วยลงทุนไม่มากนัก เมื่อผู้เช่าไม่ชำระเงินให้แก่กองทุน และเช่าตามสัญญาใหม่จากค่าเช่าเดิม 58 ล้านบาทต่อปี หรือประมาณ 4 ล้านกว่าบาทต่อเดือน ในขณะนี้ผู้เช่าชำระค่าเช่าเพียงเดือนละ 5 แสนบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม ทำให้กองทุนรวมได้ประโยชน์เพียงแค่ร้อยละ 10 เท่านั้น ผู้เช่าย่อมพยายามยืดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และการที่มีบุคคลเข้าดูทรัพย์สินนี้แต่ขายไม่ได้เสียทีนั้น บริษัทจัดการได้พยายามอย่างที่สุดแล้วหรือไม่ ส่วนบริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด มีส่วนเกี่ยวข้องกับเจ้าของเดิมหรือไม่นั้น ในแง่นิติบุคคลอาจไม่ปรากฏชื่อเจ้าของเดิม แต่เบื้องลึกอาจจะเป็นผู้เช่าประมูลเองหรือไม่ ที่ประชุมก็ไม่อาจทราบได้ และเมื่อถึงวันที่ลงมติก็ถอนข้อเสนอซื้อ เสมือนกับว่า ทรัพย์สินนี้ไม่มีบุคคลใดสนใจ และก็ขอให้ข้อคิดต่อที่ประชุมว่าผู้เช่าขายกองทุนในราคา 828 ล้านบาท แล้วกลับมาซื้อคืนในราคา 600 ล้านบาท ผู้ถือหน่วยลงทุนบางท่านอาจเห็นว่าขาดทุนไม่มาก และควรจะขายทรัพย์สินไปเสีย แต่ผู้เช่าได้ประโยชน์ โดยค่าเช่าก็ไม่ต้องชำระ เมื่อมีปัญหาก็ทำการฟ้องคดีต่อสู้กับกองทุนรวม เสร็จแล้วก็นำหน่วยลงทุนที่ถืออยู่นั้นมาค้ำประกัน และถอนข้อเสนอออกไป ซึ่งในการประชุมครั้งที่แล้วไม่ยุติ เพราะในการประชุมครั้งที่แล้วมีมติไม่ขาย เนื่องจากประสงค์จะขายในราคา 700 ล้านบาท พอปล่อยระยะเวลาเช่นนี้ ผู้เช่าก็ย่อมได้ประโยชน์จากชำระค่าเช่าในราคาต่ำ ในขณะที่กองทุนรวมขายทรัพย์สินไม่ได้ เมื่อมีบุคคลเสนอซื้อในราคา 550 ล้านบาท ที่ประชุมก็ไม่ประสงค์ที่จะขาย ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนบางท่านรู้สึกเบื่อหน่ายและประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินไป และขอให้ที่ประชุมพิจารณาอย่างถี่ถ้วนว่าทรัพย์สินนี้จะขายในราคาเท่าใด และต้องชำระค่านายหน้า (Commission) จำนวน 20 ล้านบาท และภาษีที่ถูกประเมินอีก 28 ล้านบาท ซึ่งแม้ว่าจะขายทรัพย์สินได้ แต่ก็ยังต้องรับผิดชำระค่าภาษีโรงเรือน เนื่องจากเจ้าหน้าที่ประเมินในขณะที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ค้างภาษีโรงเรือน หากอุทธรณ์ไม่ชนะต้องรับผิดชอบอีกจำนวน 28 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบว่าได้อุทธรณ์ไว้ว่าอย่างไร แต่เหตุผลในการอุทธรณ์มีเพียงประการ

เดียวที่จะพอจะต่อสู้ได้ คือ เก็บค่าเช่าไม่ได้ตามจำนวนนั้น แต่หากพิจารณาตามสัญญาก็มีความเป็นไปได้ที่กองทุนรวมจะต้องรับผิด

นอกจากนี้ การที่กองทุนได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทุนไม่ได้รับภาษีขาย เนื่องจากค่าเช่าได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม เมื่อเก็บภาษีขายจากค่าเช่าไม่ได้ ก็จะได้คืนภาษีซื้อเพียงเล็กน้อยเท่านั้น นอกจากนี้ ยังต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเป็นนิติบุคคล แม้ว่าจะถือครองเกิน 5 ปี ก็ไม่ได้รับยกเว้น เพราะในกรณีของนิติบุคคลจะไม่พิจารณาระยะเวลาในการถือครอง 5 ปี มาพิจารณา กองทุนรวมจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น ราคาที่ขายทรัพย์สินเป็นราคาที่ยังไม่ได้หักภาษีโรงเรือน ภาษธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลัก ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่อาจหวังว่าจะได้เงินปันผลในอัตราร้อยละ 3 ตามที่ประมาณการ

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในส่วนของเงินปันผลร้อยละ 3 นั้น เป็นกรณีที่หากกองทุนให้เช่าทรัพย์สิน ส่วนกรณีขายทรัพย์สินให้พิจารณาผลการวิคราะห์ในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดการหักค่าใช้จ่าย ซึ่งหากนำเงินเฉลี่ยที่บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยจะได้รับจากการขายทรัพย์สินรวมกับเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะขาดทุนประมาณ 50 สตางค์ ทั้งนี้ ในส่วนของสัญญาเช่านั้น โดยปกติจะแบ่งออกเป็นสองส่วน ได้แก่ สัญญาเช่าอาคารที่ดิน ไม่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม และสัญญาเช่าอุปกรณ์ มีภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งในส่วนของสัญญาเช่าอุปกรณ์นี้จะนำไปหักกับภาษีซื้อ

นายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ เสนอความเห็นต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยลงทุนกล่าวถึงประเด็นที่ยังมีการฟ้องร้องกันอยู่ ซึ่งทำให้หาผู้ซื้อยาก หากเป็นไปได้ ขอให้พักเรื่องดังกล่าวไว้ก่อน ถ้าสมมติมีการขายทรัพย์สินจริง ขอให้มีการกันเงินส่วนที่ฟ้องร้องจำนวน 32 ล้านบาทไว้ก่อน ส่วนที่เหลือก็คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด แล้วหากฝ่ายกองทุนรวมเป็นผู้ชนะคดี ค่อยนำเงิน 32 ล้านบาท คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในภายหลัง เนื่องจากผู้ซื้อก็ย่อมเจรจาราคาซื้อทรัพย์สินโดยคำนึงถึงเงินที่พิพาทกันอยู่นี้เพราะฉะนั้น ตราบใดที่การฟ้องร้องยังไม่สิ้นสุด ขอให้ถือว่ายังเป็นเงินของกองทุนรวมอยู่ โดยกำหนดให้คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในวันสุดท้ายเมื่อคดีสิ้นสุดและกองทุนรวมชนะคดี ในการประชุมครั้งที่ผ่านมานั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เคยเห็นทรัพย์สิน แต่กลับกำหนดราคาขายไว้ 700 ล้านบาท ซึ่งหากวันนั้นไม่มีการกำหนดราคาดังกล่าว วันนี้ทรัพย์สินย่อมสามารถขายได้ ทั้งนี้ ตอนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงทุนครั้งแรกก็ไม่เห็นทรัพย์สิน โดยซื้อทรัพย์สินในราคากว่า 800 ล้านบาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เป็นไปไม่ได้ เนื่องจากเมื่อพิจารณาตัวเลขนักท่องเที่ยวในเกาะสมุย เพิ่มขึ้น 4 เท่าตัว ราคาห้องพักเพิ่มขึ้น และทุกอย่างราคาเพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ วันนี้ เกาะสมุยดีกว่าจังหวัดภูเก็ตมาก จังหวัดภูเก็ตราคายังทรงตัว เนื่องจากมีเรื่องค่อนข้างมาก ดังนั้น หากนำเงินจำนวน 800 ล้านบาทนั้นซื้อที่ดินแปลงหนึ่งไว้บนเกาะสมุย ตอนนี้ควรจะได้ราคาอย่างน้อย 1,400 ล้านบาท แต่ทรัพย์สินกลับอยู่ที่ 800 กว่าล้านบาท ซึ่งในวันนี้ราคา 500 ล้านบาท ยังไม่สามารถขายได้ แสดงว่าวันนั้นผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อหน่วยลงทุนโดยไม่เห็นทรัพย์สินจึงมีผลเสีย หากวันนี้ที่ประชุมเปิดโอกาสให้บริษัทจัดการทำให้ดีที่สุด เสียหายน้อยที่สุด ได้ราคาเท่าใดก็เท่านั้น แต่วิธีขาย หรือหาผู้เช่ารายใหม่ ต้องเปิดเผย โปร่งใส ซึ่งในคราวนี้แม้จะได้ให้นายหน้าระดับโลกช่วยติดต่อหาผู้ซื้อก็ยังไม่สามารถขายในราคา 700 ล้านบาท ซึ่งนายหน้าดังกล่าวมีความเป็นสากล (International)

ติดต่อขายให้ชาวต่างชาติมาแล้วทั่วโลก แต่ขายทรัพย์สินนี้ไม่ได้ เนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดราคาไว้ที่ 700 ล้านบาท โดยที่ไม่เห็นทรัพย์สิน อีกประการหนึ่ง คือ ณ วันนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน (NAV) ไม่ใช่ 6 บาทกว่า ผู้ลงทุนเสียหายอย่างมาก แต่บริษัทจัดการยังคิดค่าบริหารจากราคาประเมินในราคาบน เพราะฉะนั้นบริษัทจัดการควรจะรับความเสียหายด้วยกัน เช่น ถ้าหากขายทรัพย์สินได้ บริษัทจัดการควรเสียผลประโยชน์บางส่วน เพราะผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อตามบริษัทจัดการ จึงขอให้บริษัทจัดการรับผิดชอบร่วมกัน โดยลดค่าบริหารลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการแสดงสปิริตของบริษัทจัดการที่รับผิดชอบร่วมกัน ซึ่ง ณ วันนี้ บริษัทจัดการจะยังคิดค่าบริหารจาก 600 กว่าล้านบาท ส่วนการขายหรือการหาผู้เช่ารายใหม่ให้กระทำโดยเปิดเผย และให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการในการดำเนินการต่อไป โดยไม่จำต้องกำหนดตัวเลข ทั้งนี้ ตนเข้าใจธนาคารออมสินว่าการนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ขายทรัพย์สินอาจจะทำได้ยาก แต่หากดำเนินการโดยโปร่งใส เปิดเผย เปิดกว้างแล้ว ก็ควรให้บริษัทจัดการดำเนิการต่อไป เพื่อความรวดเร็ว

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการได้ดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้ง 2 ครั้ง ด้วยวิธีการเปิดประมูล และได้มีการเชิญนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าร่วมการประมูลทรัพย์สินทั้ง 2 ครั้ง

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ที่ประชุมได้หารือและให้เห็นเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการในการแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมพอสมควรแล้ว จึงขอเสนอให้ประธานฯ สรุปแนวทางการดำเนินการที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมครั้งล่าสุดมีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งทั้งสองรายได้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการประมูลทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อทรัพย์สินทั้งสองราย ซึ่งผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายที่ 1 ที่เสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 500 ล้านบาท แจ้งว่าจะยืนยันราคาเสนอซื้อทรัพย์สินอีกครั้งภายหลังการตรวจสอบทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ยืนยันราคาเสนอซื้อทรัพย์สินและรายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ได้หารือกับบริษัทจัดการ จึงไม่มีรายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ ในขณะที่ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายที่ 2 แจ้งยืนยันราคาเสนอซื้อทรัพย์สินโดยไม่ขอเข้าทำการตรวจสอบทรัพย์สินก่อน และมีหนังสือยืนยันรายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ได้หารือกับบริษัทจัดการ

นายจงศิลป์ หวังสงวนกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ที่ประชุมควรพิจารณาขายทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยปราศจากโรงแรมที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากราคาประเมินที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมมีราคาสูง การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะถูกประเมินค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมในจำนวนสูง และตนเห็นว่าการขายที่ดินโดยปราศจากสิ่งปลูกสร้างจะช่วยเพิ่มโอกาสในการขายทรัพย์สิน

ให้แก่นักลงทุนที่ประสงค์จะนำที่ดินไปประกอบธุรกิจอื่น นอกจากนี้ การขายที่ดินโดยปราศจากสิ่งปลูกสร้างจะใช้เวลาในการดำเนินการสั้นกว่า

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายบุญเสริฐ เตชะสุพัฒน์กุล ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า ในการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมครั้งที่ผ่านมาด้วยวิธีรายได้ ณ ระดับทรัพย์สิน พบว่าทรัพย์สินของกองทุนรวมมีมูลค่าเฉลี่ยตามการประเมินของผู้ประเมิน 2 ราย จำนวน 700 ล้านบาท ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินประมาณ 300 ล้านบาท และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างประมาณ 400 ล้านบาท และมีราคาซื้อขายที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับประมาณไร่ละ 25 ล้านบาท ดังนั้น การขายทรัพย์สินโดยปราศจากสิ่งปลูกสร้างจึงไม่น่าจะมีราคาเสนอซื้อทรัพย์สินสูงกว่าการเสนอขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้ ยังอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างมีสภาพทรุดโทรมจนไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก็จะถูกนำมาหักลบกับราคาที่ดินโดยที่กองทุนรวมไม่ต้องดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเอง

นางสาวลักษมณ์สุนีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของกองทุนรวมนั้นไม่น่าจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายจำนวนสูง นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจตกลงให้นำเศษวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างมาเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้รับจ้างแทนได้ ทั้งนี้ สำหรับความรับผิดของกองทุนรวมในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น ตนเห็นว่าบริษัทจัดการควรว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายที่มีความสามารถมาดำเนินการยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อเทศบาลที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญด้านภาษีเป็นผู้ดำเนินการอุทธรณ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมดังกล่าว และได้มีการยื่นอุทธรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวมว่า ที่ผ่านมา บริษัทจัดการได้ตรวจสอบความถูกต้องของการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของผู้เช่าเดิมตามเอกสารประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เทศบาลที่เกี่ยวข้องพิจารณาเรียกเก็บจากกองทุนรวม

นายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเห็นว่าไม่หารือเกี่ยวกับการอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวอีก เนื่องจากได้มีการดำเนินการที่จำเป็นแล้ว ผลการพิจารณาอุทธรณ์เป็นเรื่องในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผลการพิจารณาอุทธรณ์ไม่เป็นที่น่าพอใจบริษัทจัดการก็มีหน้าที่พิจารณาดำเนินการโต้แย้งผลการพิจารณาต่อศาลต่อไป โดยตนเห็นว่าที่ประชุมควรพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไปในอนาคตซึ่งเป็นประเด็นที่สำคัญกว่า

นายธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยลงทุน ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการประมาณการณ์รายได้และผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ปัจจุบัน ปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ได้อยู่ในสถาพที่สามารถนำออกให้เช่าได้ นอกจากนี้ การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการหาผู้ซื้อใหม่นั้น จำเป็นต้องพิจารณาว่าจะชะลอการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินออกไปหรือดำเนินการสรรหาผู้ซื้อใหม่โดยเร็ว ในกรณีที่ชะลอการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินก็อาจต้องปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้สามารถนำออกขายได้ ในกรณีที่ดำเนินการสรรหาผู้ซื้อใหม่โดยเร็วก็จำเป็นต้องขายทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ (As Is Basis) ซึ่งตนเห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขายทรัพย์สินโดยให้บริษัทจัดการดำเนินสรรหาผู้ซื้อใหม่โดยเร็วไม่น่าจะได้รับความเห็นชอบจากธนาคารออมสิน ที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม จึงน่าจะต้องมีการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินก่อนนำออกขายหรือให้เช่าต่อไป ดังนั้น บริษัทจัดการควรประเมินค่าใช้จ่ายตลอดจนระยะเวลาที่จำเป็นต้องใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของที่ประชุม

นายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า สาเหตุที่บริษัทจัดการไม่ได้จัดเตรียมรายงานประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น น่าจะเป็นเพราะมีการยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างกระทันหันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน จึงไม่สามารถจัดเตรียมข้อมูลมานำเสนอต่อที่ประชุมได้ทัน

ประธานฯ ชี้แจงว่า สาเหตุที่บริษัทจัดการไม่ได้เตรียมข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินมานำเสนอนั้น เนื่องจากเห็นว่าควรดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามสภาพที่เป็นอยู่ (As Is Basis) มากกว่าให้กองทุนรวมดำเนินการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเอง เนื่องจากการลงทุนปรับปรุงเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินไม่ส่งผลให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าที่สูงขึ้น และอาจไม่สอดคล้องกับแผนการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ กองทุนรวมไม่มีเงินเพียงพอที่จะทำการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่เพื่อนำออกไปประกอบกิจการ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท ดังนั้น การผลักภาระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้ผู้เช่ารายใหม่ จึงเป็นแนวทางการดำเนินการที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมมากที่สุด

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมว่า ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมาได้มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาขั้นต่ำ 700 ล้านบาท ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยถึงร้อยละ 97 ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในการประชุมครั้งนั้นมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาเข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 75 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับข้อมูลการถือหน่วยลงทุนที่เปิดเผยทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารออมสินถือหน่วยลงทุนคิดเป็นร้อยละ 24

ของหน่วยลงทุนทั้งหมด และผู้เช่าทรัพย์เดิมถือหน่วยลงทุนคิดเป็นร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด ก็เพียงพอที่จะทราบถึงการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยลงทุนได้

ประธานฯ กล่าวสรุปความเห็นของที่ประชุมเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินว่า ในวาระที่ 3 ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เสนอให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการสรรหาผู้ซื้อใหม่โดยเร็ว ภายในระยะเวลาประมาณ 3 – 4 เดือน โดยกำหนดราคาขายทรัพย์สินตามราคาตลาดประมาณ 500 – 600 ล้านบาท หรือกำหนดให้ขายทรัพย์สินในราคาไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท สำหรับการนำทรัพย์สินออกให้เช่านั้น ไม่ได้มีการแสดงความเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าทรัพย์สินเป็นประการอื่น นอกจากข้อมูลประมาณการณ์ค่าเช่าและผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามที่บริษัทจัดการนำเสนอ

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ ว่าในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้ขายทรัพย์สินโดยกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำเอาไว้ หากข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าราคาที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติ บริษัทจัดการก็จะเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง หากข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับสูงกว่าราคาขั้นต่ำที่ที่ประชุมอนุมัติ บริษัทจัดการก็จะดำเนินการขายทรัพย์สินโดยไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีก อย่างไรก็ตาม ในการเปิดประมูลทรัพย์สินนั้น จะไม่มีการกำหนดราคาเสนอซื้อทรัพย์สินขั้นต่ำเอาไว้ เพื่อให้ทราบราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สิน และเพื่อป้องกันไม่ให้ไม่มีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินเนื่องจากกำหนดราคาขั้นต่ำสูงกว่าราคาตลาดมากเกินไป ทั้งนี้ การประมูลขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจะกระทำโดยเปิดเผย การโฆษณาการเปิดประมูลในหนังสือพิมพ์และติดต่อไปยังนักลงทุนที่สนใจโดยตรง ตามมาตรฐานทั่วไปในการประมูลทรัพย์สิน บริษัทจัดการเห็นว่า หากไม่กำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำเอาไว้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่เห็นชอบให้ขายทรัพย์สินเนื่องจากเกรงว่าจะมีการขายทรัพย์สินในราคาต่ำ ดังนั้น ในกรณีที่ไม่มีการกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำ ก็อาจจำเป็นต้องเสนอให้เปิดประมูลทรัพย์สินและนำข้อเสนอที่ได้รับมาเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติอีกครั้งแทน

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนางสาวลักษมณ์สุนีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่ากองทุนรวมยังไม่ได้นำเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาท จำนวน 69,254,794.52 บาท มาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากกองทุนรวมเพิ่งได้รับชำระเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทงวดสุดท้าย จำนวน 49 ล้านบาท เมื่อต้นเดือนมิถุนายน 2560 ที่ผ่านมา สำหรับจำนวนเงินที่ต้องสำรองไว้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมนั้น ขณะนี้ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอว่าจำเป็นต้องใช้เงินดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินหรือไม่ เพียงใด จึงยังไม่สามารถระบุจำนวนเงินที่แน่นอนได้

นายธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า จากราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับจากบุคคลต่างๆ ในอดีต ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงให้เห็นได้ว่าราคาตลาดของ

ทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณ 500 – 600 ล้านบาท จึงเป็นไปได้ที่จะกำหนดราคาขายทรัพย์สินประมาณ 500 – 600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอาจส่งผลให้มีการกดราคาซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ ตนเห็นว่า การประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมถึงร้อยละ 71 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด แม้ธนาคารออมสินที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่จะไม่เห็นชอบกับการขายทรัพย์สิน ก็มีโอกาสที่ญัตติที่เสนอให้ขายทรัพย์สินจะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม เมื่อพิจารณาประกอบกับข้อคิดเห็นของบริษัทจัดการในการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว ตนเห็นว่าควรดำเนินการปรับปรุงเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินแทนการปรับปรุงใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท และให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาประมาณ 500 ล้านบาท

ประธานฯ กล่าวสรุปความเห็นของที่ประชุมเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เสนอให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการสรรหาผู้ซื้อใหม่โดยเร็ว ภายในระยะเวลาประมาณ 3 – 4 เดือน ในราคาขายทรัพย์สินตามราคาตลาดประมาณ 500 – 600 ล้านบาท โดยให้บริษัทจัดการดำเนินการขายทรัพย์สินในราคาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติอีกครั้ง สำหรับการนำทรัพย์สินออกให้เช่านั้น ไม่ได้มีการแสดงความเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า ญัตติที่จะบริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 5 คือ การอนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาขั้นต่ำ 500 ล้านบาท โดยใช้เวลาดำเนินการไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันที่ประชุม และชี้แจงต่อข้อซักถามของนายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่า เนื่องจากญัตติที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 5 คืออนุมัติการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังนั้น ในการลงมติจะเป็นการลงมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติการขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขดังกล่าว หากที่ประชุมมีมติให้ดำเนินการขายทรัพย์สินแล้วก็ไม่จำต้องพิจารณาลงมติเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินอีก

นางวิไลวรรณ อาจาริยานนท ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ตนเห็นว่าการพิจารณาอนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาขั้นต่ำ 500 ล้านบาท อาจเป็นการลงมติที่เอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินที่ถอนตัวไป ซึ่งตนเห็นว่าไม่ควรพิจารณามีมติให้ขายทรัพย์สินในราคาดังกล่าวเนื่องจากกองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อีกหลายรายการ

นายสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ตั้งข้อสังเกตว่า ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมา ที่ประชุมสามารถมีมติอนุมัติให้ยุติข้อพิพาทได้เนื่องจากเป็นประโยชน์กับผู้เช่าเดิม แต่ที่ประชุมไม่สามารถมีมติอนุมัติการขายทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาทได้ เนื่องจากธนาคารออมสินผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่อนุมัติการขายทรัพย์สิน และผู้เช่าเดิมไม่ได้ประโยชน์จากการขายทรัพย์สินในราคาดังกล่าว ตนเห็นว่า ผู้เช่าเดิมอาจประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทุนรวมภายหลังในราคาต่ำ จึงออกเสียงไม่อนุมัติการขายทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในกรณีที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่พอใจราคาขายทรัพย์สินที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติหรือเกรงว่าหากอนุมัติไปแล้วกลุ่มผู้เช่าเดิมจะกลับมาซื้อทรัพย์สินคืนในราคาต่ำ ก็สามารถลงมติไม่เห็นชอบกับการขายทรัพย์สินเพื่อให้นำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าต่อไปได้

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมานั้น บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท จึงไม่มีสิทธิและไม่ได้ร่วมลงมติในวาระดังกล่าว นอกจากนี้ ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ผ่านมา แม้ที่ประชุมจะไม่เห็นชอบการขายทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาทในวาระที่ 5 แต่ที่ประชุมก็ได้มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินในราคาขั้นต่ำ 700 ล้านบาทในวาระที่ 6 ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบร้อยละ 97

ประธานกล่าวว่า เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นอีก จึงถือว่าที่ประชุมรับทราบรายงานสถานะของกองทุนรวมตามที่เสนอ

วาระที่ 4 : **พิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจาก เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 บริษัท เฟดเดอรัล เซอร์วิส จำกัด ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมได้แจ้งยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงไม่มีเรื่องให้พิจารณาและลงมติในวาระนี้

วาระที่ 5 : **พิจารณาทางเลือกอื่นในการดำเนินการ (เพื่อพิจารณา)**

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย กล่าวว่า ตามที่ที่ประชุมได้อภิปรายเกี่ยวกับแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระที่ 3 นั้น ในวาระนี้ บริษัทจัดการเสนอญัตติใหม่ให้ประชุมพิจารณาให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาขั้นต่ำ 500 ล้านบาท โดยใช้เวลาดำเนินการไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันที่ประชุม และให้กองทุนรวมมีสิทธิจ่ายค่านายหน้าสำหรับการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ตกลงกัน

นายชัยวุฒิ จำนงสุทธเสถียร ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมควรกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินแทนกองทุนรวม นอกจากนี้ ในการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น ตนเห็นว่าควรกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการเปิดประมูลทรัพย์สินประมาณ 6 เดือน และให้นำข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับมาเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

อีกครั้งแทนการกำหนดราคาขั้นต่ำในการประชุมครั้งนี้ เนื่องจากราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำ จำนวน 500 ล้านบาท นั้นต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินมากเกินไป

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ปัจจุบัน ไม่มีข้อมูลที่จะสามารถนำมาพิจารณากำหนดราคาขายทรัพย์สินที่แน่นอนได้ อย่างไรก็ตาม ตนเชื่อว่าผู้ถือหน่วยลงทุนส่วนใหญ่ยอมขายทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สิน เพียงแต่ต้องการทราบว่าจะขาดทุนจากการขายทรัพย์สินเพียงใด ดังนั้น บริษัทจัดการควรทำการประเมินราคาทรัพย์สินอีกครั้ง และเสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดราคาขายทรัพย์สินโดยกำหนดอัตราส่วนลดจากราคาประเมินทรัพย์สินแทนการกำหนดราคาขั้นต่ำเป็นตัวเลขที่แน่นอน นอกจากนี้ ระหว่างการขายที่ดินพร้อมโรงแรมเทียบกับที่ดินอย่างเดียว อย่างไหนมีราคามากกว่ากัน อันไหนเป็นผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่ากันก็ควรทำอย่างนั้น

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการประชุมครั้งที่ผ่านมา บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยผู้ประเมิน 2 ราย ซึ่งผลเฉลี่ยราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนั้นอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาท และได้มีการเสนอให้ขายทรัพย์สินในราคา 600 ล้านบาท คิดเป็นส่วนลดจากราคาประเมินประมาณร้อยละ 13 ในกรณีที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินอีกครั้ง คาดว่าราคาประเมินน่าจะอยู่ที่ประมาณ 650 – 700 ล้านบาท ถ้ากำหนดส่วนลดจากราคาประเมินประมาณร้อยละ 10 ราคาขายทรัพย์สินก็จะอยู่ที่ประมาณ 500 กว่าล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการให้ขายทรัพย์สินโดยเร็วนั้นจะเป็นการกำหนดระยะเวลาให้บริษัทจัดการเริ่มกระบวนการประมูลทรัพย์สิน ซึ่งโดยปรกติหลังจากประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะทิ้งระยะเวลาประมาณ 30 วัน เพื่อยืนยันว่าไม่มีการร้องขอให้เพิกถอนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต่อศาลก่อนเริ่มเปิดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งจะต้องให้เวลาผู้สนใจทำการตรวจสอบทรัพย์สินก่อนทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินเป็นเวลาประมาณ 2 เดือน จึงต้องใช้เวลาดำเนินการไม่น้อยกว่า 3 เดือนนับแต่วันที่โฆษณาการเปิดประมูลทรัพย์สิน

นายจงศิลป์ หวังสงวนกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า บริษัทจัดการควรกำหนดให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเสนอราคาซื้อทรัพย์สินทั้งแบบซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และแบบซื้อที่ดินอย่างเดียว เนื่องจากในกรณีที่ผู้ซื้อประสงค์จะนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น การขายเฉพาะที่ดินอาจเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมมากกว่า

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย กล่าวว่า ญัตติใหม่ที่เสนอให้ประชุมพิจารณาในวาระนี้คือการอนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคาขั้นต่ำ 500 ล้านบาท โดยใช้เวลาดำเนินการไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันที่ประชุม และให้กองทุนรวมมีสิทธิจ่ายค่านายหน้าสำหรับการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ตกลงกัน

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการไม่ได้แก้ไขญัตติที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเป็นการอนุมัติให้ขายทรัพย์สินโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ เนื่องจากแม้กองทุนรวมจะไม่ได้กำหนดราคาขั้นต่ำเป็นเงื่อนไขในการประมูลทรัพย์สิน ก็ควรมีการกำหนดราคาขั้นต่ำที่สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินได้ทันทีไว้เพื่อ เป็นแนวทางในการเจรจากับผู้ที่สนใจซื้อทรัพย์สิน นอกจากนี้ ที่ประชุมอาจมีมติกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำสุทธิที่กองทุนรวมจะต้องได้รับจากการขายทรัพย์สินเป็นเงื่อนไขในการประมูลทรัพย์สินโดยกำหนดให้ขายทรัพย์สินแก่ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดแทน อย่างไรก็ตาม มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนควรมีเงื่อนไขการดำเนินการที่ชัดเจนเพื่อให้บริษัทจัดการสามารถนำไปดำเนินการต่อได้

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ตนทราบว่าโรงแรมของกองทุนรวมมีสภาพเก่าจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ก่อนนำไปประกอบกิจการ นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์บางรายจึงเห็นว่าราคาขายโรงแรมไม่น่าจะเกิน 550 ล้านบาท ตนเห็นว่าการกำหนดให้ขายทรัพย์สินในราคาขาดทุนไม่น่ากังวลเท่าการกำหนดราคาขายทรัพย์สินที่ไม่สามารถขายได้จริงและต้องกลับมาพิจารณาซ้ำอีก

ประธานฯ กล่าวสรุปญัตติใหม่ที่เสนอให้ประชุมพิจารณาในวาระนี้ว่า บริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ในราคาซื้อขายสุทธิ (ไม่รวมค่านายหน้า ภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ไม่ต่ำกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) โดยให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาและเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้ซื้อทรัพย์สินตามเงื่อนไขดังกล่าว และแจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เพื่อประโยชน์ในการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินใหม่ ให้กองทุนรวมมีสิทธิจ่ายค่านายหน้าสำหรับการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ตกลงกัน และ
2. ให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินใหม่ภายใน 4 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560

ทั้งนี้ ในกรณีที่ประชุมไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามแนวทางข้างต้น บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน และแจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการยังไม่สามารถเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อที่ประชุมได้ เนื่องจากรายละเอียดค่าตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับภาระการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะต้องมีการเจรจาร่วมกับผู้ที่สนใจเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้จะเป็นการพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการเสนอ โดยในกรณีที่ที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สิน บริษัทจัดการก็จะต้องนำทรัพย์สินออกแสวงหาประโยชน์ด้วยการนำออกให้เช่าตามที่กฎหมายกำหนด การนับคะแนนในวาระนี้จะใช้วิธีเดียวกันกับวาระที่ผ่านมา กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยกับการขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการเสนอหรือประสงค์จะงดออกเสียง ให้ทำเครื่องหมายในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ส่วนท่านที่เห็นด้วยกับการขายขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการเสนอไม่จำเป็นต้องส่งบัตรคงคะแนนเสียงก็จะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ การนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ เนื่องจากญัตติที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเปลี่ยนแปลงไปจากที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม จึงไม่สามารถนำคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าตามหนังสือมอบฉันทะมานับคะแนน และต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านออกเสียงลงคะแนนใหม่อีกครั้ง

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าราคาซื้อขายขั้นต่ำสุทธิ จำนวน 500 ล้านบาท ที่เสนอให้ที่ประชุมอนุมัติ คือราคาซื้อขายที่หักค่านายหน้าในการขายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินแล้ว

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายธารา ชลปราณี ว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ส่วนเรื่องการจ่ายเงินค่านายหน้าสำหรับการขายทรัพย์สินที่จำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่เสนอด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดก็จะถือว่าที่ประชุมได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการจ่ายเงินค่านายหน้าขายทรัพย์สินดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้ขายทรัพย์สินด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แต่ไม่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการก็จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมโดยการขอมติเวียนจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่เสนอด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วยกับการขายทรัพย์สิน	จำนวน	27,988,620	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	44.7915
ไม่เห็นด้วยกับการขายทรัพย์สิน	จำนวน	34,337,820	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	54.9524
งดออกเสียง	จำนวน	160,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.2561

**ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน*

วาระที่ 6 : พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระที่ 5 บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกหาประโยชน์โดยการให้เช่า โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินต่อไป

นายวรพรต วศินสังวร ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า การนำทรัพย์สินออกให้เช่าต่อไปจะก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมาอีกหลายรายการ และไม่สามารถแก้ไขปัญหาด้วยการเลิกกองทุนรวมได้ ตนจึงประสงค์จะสอบถามว่าสามารถเสนอให้มีการพิจารณาลงมติให้ขายทรัพย์สินอีกครั้งโดยกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำที่สูงขึ้นได้หรือไม่ บริษัทจัดการมีแนวทางในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่อย่างไร และมีแนวทางในการจัดสรรเงินปันผลจากเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทที่ได้รับอย่างไร และจำเป็นต้องใช้เงินในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือไม่ เพียงใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการนำทรัพย์สินออกให้เช่า บริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ด้วยตนเอง เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน และบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากเงินชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาทที่ได้รับให้มากที่สุด การให้เช่าทรัพย์สินชั่วคราวในระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินในระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งบริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะใช้เวลาในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ประมาณ 3 เดือน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าในระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ กองทุนรวมจะต่อระยะเวลาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับผู้เช่าเดิมออกไปเป็นเวลาไม่เกิน 12 เดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ทันทีที่นำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าบริษัทจัดการจะสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่โดยการเปิดประมูล และติดต่อไปยังนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตลอดจนผู้ที่

เคยแสดงความสนใจซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เสนอข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแทน ซึ่งก็มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับความสนใจ และอาจเป็นการเพิ่มโอกาสให้มีผู้สนใจซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นในอนาคต

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ ว่า การนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการนั้น จะเป็นการให้เช่าในระยะยาวเนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่จะเป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งจะมีค่าเช่าทรัพย์สินสูงกว่าการให้เช่าทรัพย์สินชั่วคราว ทั้งนี้ ตนขอรับข้อเสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมและการจัดโครงการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินของกองทุนรวมไปหารือกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.45 น.

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ประธานในที่ประชุม

(นางสาวรัตติกาล คงนคร)
ผู้บันทึกการประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบการเงิน
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างถึงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 2.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 536.8 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 64.6 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่า และอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในส่วนนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต่องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารของกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทุนรวม
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวม และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สง่า โชคนิติสวัสดิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251
กรุงเทพมหานคร
22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 828,000,000 บาท)	7	536,800,000	601,400,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	8,239,320	10,092,547
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,100,000	-
ลูกหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,661,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		148,298	158,891
สินทรัพย์อื่น		22,542	35,906
รวมสินทรัพย์		547,971,160	611,687,344
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	15,964,671	3,484,745
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,107,028	-
หนี้สินอื่น		6,605	5,846
รวมหนี้สิน		17,078,304	3,490,591
สินทรัพย์สุทธิ		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(82,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	9	828,000,000	828,000,000
ขาดทุนสะสม	9	(297,107,144)	(219,803,247)
สินทรัพย์สุทธิ		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		6.4117	7.3453
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		82,800,000	82,800,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
1) ที่ดิน 5 แปลง จำนวนเนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา						
2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถ สำหรับใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	828,000,000	828,000,000	536,800,000	601,400,000	100	100
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	828,000,000	828,000,000	536,800,000	601,400,000	100	100

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า		7,200,000	7,093,458
รายได้ดอกเบี้ย		4,286	8,736
รวมรายได้		7,204,286	7,102,194
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	3,696,567	4,102,155
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10	740,942	820,431
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	616,095	683,692
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,777,913	432,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		13,076,666	36,788,254
รวมค่าใช้จ่าย		19,908,183	42,826,532
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(12,703,897)	(35,724,338)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(64,600,000)	(45,200,000)
รวมรายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(64,600,000)	(45,200,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
การ(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(12,703,897)	(35,724,338)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(64,600,000)	(45,200,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(77,303,897)	(80,924,338)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		608,196,753	689,121,091
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		530,892,856	608,196,753

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก			
กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		(4,286)	(8,736)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	64,600,000	45,200,000
การ(เพิ่มขึ้น)ในรายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(1,100,000)	-
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(1,661,000)	-
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		10,593	60,536
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		12,769	14,652
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		12,479,926	(999,612)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,107,028	(7,622,608)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		759	(579,901)
เงินสด(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		(1,858,108)	(44,860,007)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย		4,881	9,001
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		(1,853,227)	(44,851,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)สุทธิ		(1,853,227)	(44,851,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		10,092,547	54,943,553
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		8,239,320	10,092,547

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2557 บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193	10.2682	10.5003
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมการลงทุน						
บวก รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(0.1534)	(0.4315)	0.7003	(0.1705)	(0.1888)	0.4884
กำไร(ขาดทุน)ที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.7802)	(0.5459)	0.3720	(2.4984)	(0.0801)	(0.0205)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.9336)	(0.9774)	1.0723	(2.6689)	(0.2689)	0.4679
หัก เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(0.0800)	(0.7000)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	6.4117	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193	10.2682
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(13.0877)	(12.5082)	14.4116	(27.6721)	(2.5730)	4.4670
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	530,892,856	608,196,753	689,121,091	600,334,485	821,318,438	850,206,955
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.3705	6.6196	(8.9421)	1.7674	7.9341	3.0115
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.2197	1.0978	0.4701	-	6.1273	7.6745
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	590,658,601	646,968,367	616,075,821	798,578,989	865,310,598	867,235,057

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ("กองทุนรวม") จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนได้แก่ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 41.54 ของหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนทั้งหมด

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 กองทุนรวมได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จาก "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย" เป็น "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี"

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") โดยมีธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ.2562 บริษัทจัดการได้แจ้งการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จาก "บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด" เป็น "บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด"

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

สถานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 297.11 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 77.30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้คำรับรองว่าจะสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และค่าใช้จ่ายต่างๆ จะจ่ายคืนกลับให้บริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอ ซึ่งในปัจจุบันกองทุนได้รับชำระหนี้คืนจากผู้เช่ารายเดิมครบถ้วนแล้ว ดังนั้นงบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้น ตามสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมจะดำเนินงานต่อเนื่อง

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน" งบการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำให้เป็นรูปแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวจะใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้

มาตรฐานฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
4) ปันส่วนราคาของรายการให้กับแต่ภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จากราคาตามสัญญาจะต้องถูกปันส่วนไปยังแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) - จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องถูกรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกลับรายการ
- จุดที่รับรู้รายได้อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาอาจจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีหลักฐานสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าเกิดการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ และการหักกลบสินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้กองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินของกองทุนรวม และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กองทุนรวมเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
  - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็นสามประเภท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกองทุนรวมในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
  - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกองทุนรวมสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
  - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกองทุนรวม เลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
  - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กองทุนรวมต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่า

- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกองทุนรวมที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กองทุนรวมเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิด

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึง บัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มา

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นระหว่างปีจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

2.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม

	30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ข้อมูลระดับที่ 3 บาท	30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ข้อมูลระดับที่ 3 บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	536,800,000	601,400,000
รวม	536,800,000	601,400,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม กองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

กองทุนรวมมีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

(ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

(ข) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทจัดการได้พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวพันกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัดชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	601,400,000	646,600,000
(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(64,600,000)	(45,200,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	536,800,000	601,400,000

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา 2) อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำกว้าง 6.5 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร รวมถึงที่จอดรถ คิดเป็นจำนวนเงินรวม 828 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรซัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 6 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ตามรายงานลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่ มูลค่า 536.8 ล้านบาท และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีจำนวน 64.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานมีระยะเวลา 3 ปีกับบริษัท สมุยบุรี บีชรีสอร์ท จำกัด (ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564) ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	7.20
ครบกำหนดระหว่าง 2 ปี – 3 ปี	7.80

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ ("ผู้ประเมินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์สอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล บริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2562 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	11.50
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(11.20)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	24.60
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(22.00)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(13.70)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	13.90

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น.เอ.	8,239,320	10,092,547	0.05	0.05
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,239,320	10,092,547		

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 82,800,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	จำนวนหน่วยลงทุน	บาท	จำนวนหน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ยอดต้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(219,803,247)	(138,878,909)
บวก การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	(77,303,897)	(80,924,338)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(297,107,144)	(219,803,247)

10 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวม ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวม ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมแต่ละรายการ กองทุนรวมคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,696,567	4,102,155
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	616,095	683,692

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	280,333	653,733
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	46,722	108,955

12 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

12.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนรวมมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทุนรวม

12.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน และมีกำหนดชำระคืนภายในระยะเวลาอันใกล้

13 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นผู้ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

14 ภาระผูกพัน

กองทุนรวมมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

15 คดีฟ้องร้อง

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมสำหรับปี พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2560 จากเทศบาลนครเกาะสมุย ต่อมาในวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาประเมินใหม่และคำร้องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้รายงานข้อมูลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งคำชี้ขาดการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากเทศบาลนครเกาะสมุย โดยชี้ขาดให้กองทุนชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินไว้ รวมจำนวนยอดเงินที่ต้องชำระ 31,457,935 บาท และกองทุนรวมได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้กับเทศบาลนครเกาะสมุย เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 และได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561

15 คดีฟ้องร้อง (ต่อ)

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด เพื่อดำเนินการฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืน ต่อศาลภาษีอากรกลาง และได้ดำเนินการยื่นฟ้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2560 ตามคดีหมายเลขดำที่ ภ. 182/2560

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ศาลภาษีอากรกลางตัดสินยกฟ้องคดีตามที่กองทุนรวมฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืนเทศบาลนครเกาะสมุย ตามคดีหมายเลขดำที่ ภ. 182/2560 และคดีหมายเลขแดงที่ ภ. 77/2561 ณ วันที่ในรายงานผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการเตรียมยื่นฎีกาต่อศาลภาษีอากรกลาง

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
วันศุกร์ที่ 25 ตุลาคม 2562 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ("Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok")
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

1. การลงทะเบียน

   - ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่เวลา 8.00 น. ของวันศุกร์ที่ 25 ตุลาคม 2562

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

   <u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

   - ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยลงทุน

   <u>กรณีนิติบุคคล</u>

   - ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ
   - ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
   - เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือ ขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท บริษัทจัดการได้แนบซองจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนมาพร้อมกันนี้

<u>เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ</u>

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
   - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ
   - สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออก โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 แบบ ข

Attachment Format B

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่ _____
Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

❶ ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
I/We Nationality Residing at Street

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

❷ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หน่วย
being a Unit Holder of Samui Buri Property Fund (SBPF) holding a total amount of units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
and being entitled to the voting rights in total of vote(s).

❸ ขอมอบฉันทะให้ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
Hereby appoint age years , residing at Street

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

☐ หรือผู้จัดการกองทุน
Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา อายุ 55 ปี อยู่บ้านเลขที่ 99/399 ถนน _____
Mr. Suttipan Kreemaha age years , residing at Street

ตำบล/แขวง นาเกลือ อำเภอ/เขต พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ รหัสไปรษณีย์ 10290
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ประจำปี 2562 ในวันที่ 25 ตุลาคม 2562 เวลา 09.30 น.
ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the Annual General Meeting of Unitholders for the year 2019 on 25 October 2019 at 09.30 at Surasak 1 Conference Room, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, or any adjourment at any date, time and place thereof.

❹ ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the meeting as follows:

(1) **วาระที่** 1 : **เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)**

Agenda 1 : Chairman's matters for acknowledgement (For Acknowledgement)

(2) วาระที่ 2 : **รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่** 1/2560 **(เพื่อพิจารณา)**

Agenda 2 : To approve the minutes of the Unitholders' Meeting No. 1/2560 (For Consideration)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร

(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ รับรอง Approve ☐ ไม่รับรอง Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(3) วาระที่ 3 : **รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)**

Agenda 3 : To acknowledge the report of the Fund's operation and course of action for future management of the Fund (For Acknowledgement)

(4) วาระที่ 4: **รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่** 30 **มิถุนายน** 2562 **ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)**

Agenda 4 : To acknowledge the financial status, operating result and financial statement for fiscal year ending on 30 June 2019 which has been audited and given opinion by the auditor (For Acknowledgement)

(5) วาระที่ 5: **พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่** 30 **มิถุนายน** 2563 **(เพื่อทราบ)**

Agenda 5 : To acknowledge the appointment of the Fund's auditor and auditing expense for fiscal year ending on 30 June 2020 (For Acknowledgement)

(6) วาระที่ 6 : **เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

Agenda 6 : To consider other business (if any).

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร

(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

❺ การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be considered invalid and not my/our votes as a Unit Holder.

❻ ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting instruction in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our bahalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by Proxy at the said meeting, except in case that the Proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ

1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

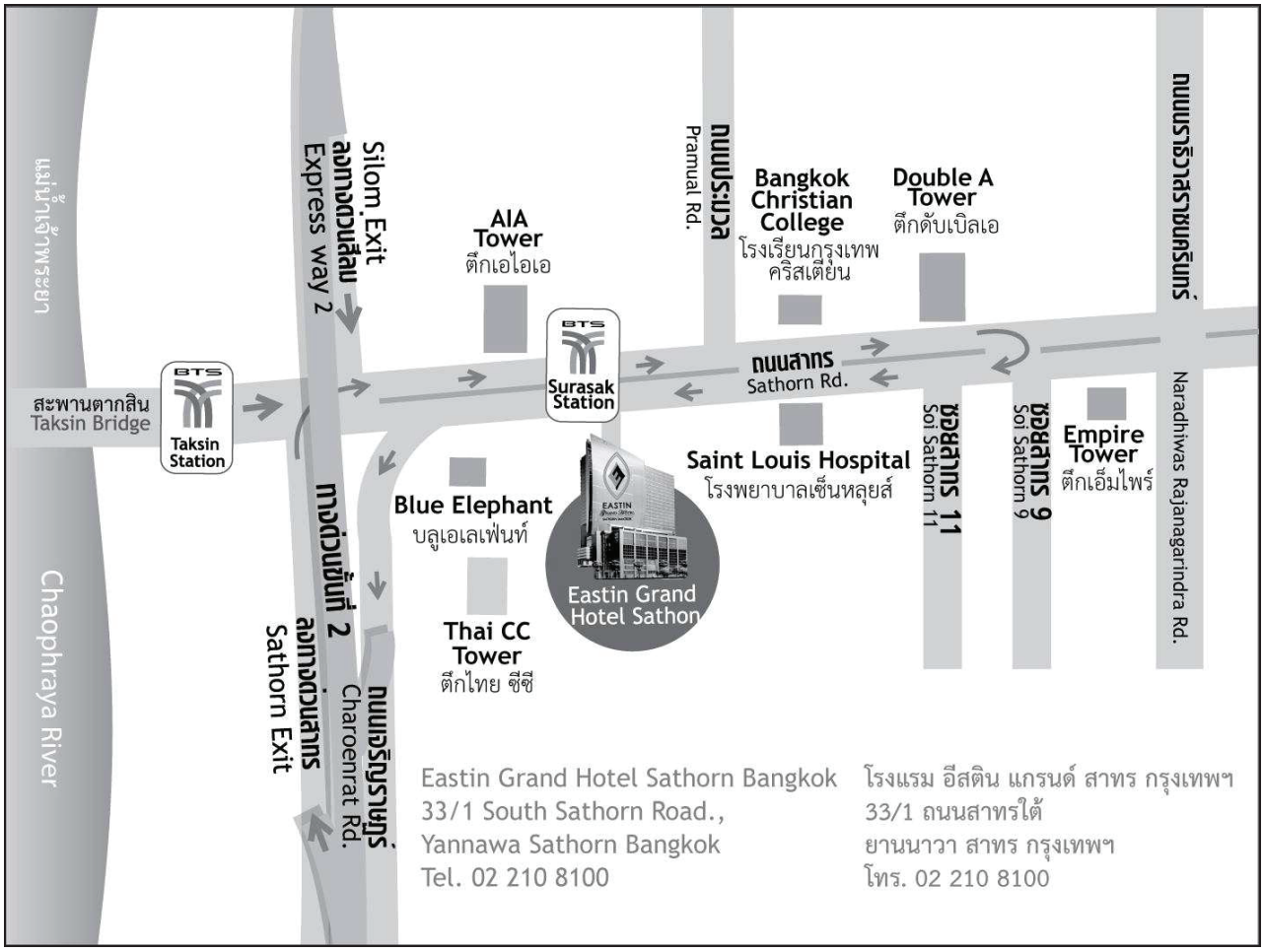
The Unit Holder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2 กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

Map of the meeting venue

ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

Surasak Rooms 1, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok
At 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok