

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2562
วันศุกร์ที่ 25 ตุลาคม 2562 เวลา 9.30 น.
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ /
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

1. นายธิตติ กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นายวัลลภ เตชะกสิณ

ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมาย
สยามซีที จำกัด

3. นางสาวพิชญ์อุปสร หวังร่วมมิตร

ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมาย
สยามซีที จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ จำนวน 2 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 2 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวพริมา อนุสรนิตินสาร

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นางสาวพิมพ์เพร สุขเจริญ

ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 37 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 1,056,165 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 25 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 32,182,418 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 62 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 33,238,583 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 40.1432 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด (82,800,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจาก ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีการนับที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนับเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงกรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวพิมพ์แพร สุขเจริญ ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน สำหรับการประชุมในครั้งนี้ จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม และจะจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันลงมติ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่

นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ความเป็นมาในการจัดการประชุมสามัญประจำปี

ด้วยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ของประกาศดังกล่าวกำหนดว่า “ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่อง ดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศ กตต. ดังกล่าว

2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประธานฯ ขอให้ นายนิติ กำหนดคดี ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจงต่อที่ประชุม

นายนิติ กำหนดคดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุม โดยเปรียบเทียบสาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับเดิมและพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นดังต่อไปนี้

ประเด็น	พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ (ฉบับเดิม)	พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	หมายเหตุ / ผลกระทบต่อกองทุนรวม
ฐานภาษี	ค่ารายปี (จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ)	มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์)	โดยปกติ ค่ารายปี ได้แก่ ค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวม
อัตราภาษี	ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี	ร้อยละ 0.15 – 1.20 ของฐานภาษี (แล้วแต่ลักษณะการใช้ทรัพย์สิน)	อัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมจะอยู่ไม่เกินร้อยละ 1.20 ของมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่จัดเก็บจริง จึงยังไม่อาจพิจารณาภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นของกองทุนรวมที่แน่นอนได้ ทั้งนี้ มาตรา 94 (5) ของพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้กำหนดอัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้ (1) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.3% (2) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.4% (3) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.5%
กำหนดเวลายื่นแบบและชำระภาษี	ยื่นแบบภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และชำระภาษีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน	เจ้าพนักงานส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี	

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 2 เป็นวาระรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ซึ่งบริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องแล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	32,916,484	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	97.8438
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	725,400	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.1562

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 7 ราย คิดเป็นจำนวน 403,301 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 33,641,884 หน่วย

วาระที่ 3 รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานสถานะของกองทุนรวมต่อที่ประชุมโดยสรุป ดังต่อไปนี้

1. ภาพรวมการตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า 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 คน ในปี 2560 นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยในปี 2561 มี 60,636 คน ลดลงจาก 60,693 คนในปีก่อนหน้า ในขณะที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวต่างประเทศในปี 2561 มีจำนวน 2,597,783 คน ใกล้เคียงกับ 2,562,040 คนในปี

ก่อนหน้า สวนทางกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค่อนข้างจะคงที่ในช่วงปี 2560 และ 2561 จำนวนห้องพักรับนเกาะสมุย ในปี 2561 มีจำนวน 22,388 ห้อง เพิ่มขึ้นจาก 21,739 ห้องในปี 2560 และเมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมี 19,970 ห้อง จะเห็นว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนห้องพักรับนเกาะสมุยเพิ่มขึ้นถึง 2,418 ห้อง หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 12.11 วันพักเฉลี่ยบนเกาะสมุยปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจาก 4.01 วัน ในปี 2560 เป็น 4.25 วัน ในปี 2561 แต่เมื่อพิจารณาย้อนหลัง 5 ปี ก็เห็นว่าวันพักเฉลี่ยจะคงที่ที่ประมาณ 4.11 วัน อัตราเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 74.84 ซึ่งปรับตัวดีขึ้น โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อัตราเข้าพักเฉลี่ยก็อยู่ในระดับร้อยละ 70 อย่างไรก็ตาม การคิดอัตราการเข้าพักจะคิดบนห้องที่เปิดให้พัก ไม่นับรวมห้องพักรับที่ปิดปรับปรุง ซึ่งจะทำให้ดูเหมือนโรงแรมบนเกาะสมุยมีอัตราการเข้าพักที่สูง นอกจากนั้น อัตราการเข้าพักนี้มิได้คำนึงถึงระดับราคาต่อห้องพักรับที่ลดลงเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

2. สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปีเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพตามเวลา เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่อยู่ติดทะเลทำให้ทรัพย์สินมีการเสื่อมสภาพเร็วกว่าและมากกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง โดยผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบในเบื้องต้นเห็นว่าการดำเนินการตามแผนจริง รวมทั้งที่ได้ทำเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณ เนื่องจากพบว่าสภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีความเสียหายเพิ่มเติมจากที่ได้เคยประเมินไว้ ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการสรรหาวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อตรวจสอบปริมาณและมูลค่างานว่าเป็นไปตามที่ได้ตกลงหรือไม่ อย่างไรก็ตาม จากการที่สภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีการเสื่อมสภาพเพิ่มมากขึ้นกว่าที่เคยประเมิน บริษัทจัดการจะได้หรือกับวิศวกรที่ปรึกษา (ซึ่งอยู่ระหว่างการสรรหา) ถึงขอบเขตงานและงบประมาณที่จำเป็น ในการปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ เพื่อที่จะได้จัดทำแผนงานและนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยงานต่อไป

3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3.1 การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดินจำนวน 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 ในวันเดียวกันกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท 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 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือน

และที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย และภาษีอื่น ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลสิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 เป็นต้นมา สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ได้ประเมินและแจ้งเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดย บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะผู้เช่าเดิมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมาโดยตลอด ดังนี้

ปีภาษี	จำนวนเงินที่ชำระค่าภาษี โรงเรือนและที่ดิน (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	

3.2 การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมย้อนหลังเป็นเวลา 5 ปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง แจ้งให้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 โดยมีเนื้อหาโดยสรุปว่า ในปีภาษี 2559 สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย พบข้อเท็จจริงว่า กองทุนรวมได้นำทรัพย์สินให้บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด เช่าตามสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2568 มีค่าเช่ารวมเป็นจำนวนเงิน 724,800,000 บาท คิดเป็นค่าเช่าปีละ 48,320,000 บาท กองทุนรวมผู้มีการมสิทธิในทรัพย์สินจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมาย และเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวนั้นนำออกให้เช่า จึงให้ถือค่าเช่าเป็นค่ารายปี ตามมาตรา 8 วรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 การคำนวณค่ารายปีจึงต้องนำอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 มาคำนวณเป็นค่ารายปี และประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งปี เป็นจำนวนเงิน 6,040,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด ได้ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวมตามสัญญาเช่าไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีย้อนหลังได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ตามมาตรา 24 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ส่งผลให้กองทุนรวมต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ดังนี้

ปีภาษี	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินชำระไปแล้ว	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องชำระเพิ่มเติม
	(บาท)	(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 การยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

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

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิติ 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 จำกัด กับเทศบาลนครเกาะสมุย จำเลย ต่อมา ศาลภาษีอากรกลางได้มีคำพิพากษาในวันที่ 23 พฤษภาคม 2561 เป็นคดีหมายเลขแดงที่ ภ.77/2561 สรุปคำพิพากษาได้ว่า

“บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัดซึ่งมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือน และที่ดินแทนกองทุนรวมไม่เคยแนบสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุยถือว่าการยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวมไม่ถูกต้อง เทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวมย้อนหลังได้ 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 เทศบาลนครเกาะสมุยจึงไม่ต้องคืนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี ภาษี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปีภาษี 2560 พร้อมดอกเบี้ยแก่กองทุนรวม พิพากษายกฟ้องกองทุนรวม”

กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลางดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ศาลภาษีอากรกลางได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีชั้นฎีกาพิเศษ โดยศาลอุทธรณ์คดีชั้นฎีกาพิเศษมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลาง โดยให้เหตุผลสรุปได้ว่า

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

กองทุนรวมได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกา และศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนรวมยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกาได้ภายในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 พร้อมด้วยเงินเพิ่มตามกฎหมายให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,457,935 บาท แต่กองทุนรวมใช้สิทธิยื่นฟ้องขอให้ศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บไปเกินเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท เนื่องจากกองทุนรวมเห็นว่าต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2560 ที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 431,010 บาทให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุย

ตามกฎหมาย ดังนั้น จำนวนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งหมดที่กองทุนรวมยื่นฟ้องเพื่อเรียกเงินคืนจึงเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 31,026,925 บาท

จากนั้น ประธานฯ ขอให้ นายวัลลภ เตชะกสิณ ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซีดี จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุม

นายวัลลภ เตชะกสิณ ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซีดี จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการขอขยายระยะเวลายื่นฎีกา โดยยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของบริษัทจัดการถึงแนวทางในการดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตนมีความเห็นว่าการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ถูกต้อง โดยมีเหตุผลสนับสนุนดังนี้

1. การยื่นแบบเพื่อประเมินภาษีถูกต้องครบถ้วน แต่เป็นความผิดพลาดของเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเกาะสมุยที่ไม่ได้จกรายละเอียดสัญญาเช่าจึงไม่สามารถประเมินย้อนหลังได้
2. ฐานภาษี ควรคำนวณจากมูลค่าที่อาจนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้จึงควรพิจารณามูลค่าของโรงแรมตามอัตราค่าเช่าพักและการใช้ประโยชน์ตามความเป็นจริงซึ่งจะต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ปี 2553
3. ในปี 2558 กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าต่อผู้เช่าแล้ว ดังนั้น ในการประเมินภาษีตั้งแต่ปีภาษี 2558 ถึง 2560 จึงไม่อาจนำค่าเช่าตามสัญญาเช่า ปี 2553 มาคำนวณค่ารายปีได้ ควรนำสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันมาคำนวณค่ารายปีแทน ซึ่งอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันถือเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่สมควรให้เช่าได้อย่างแท้จริง
4. สภาพเศรษฐกิจตามความเป็นจริงตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมานั้น มีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น การรัฐประหาร การปิดสนามบินสมุย ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่อาจให้เช่าได้ลดต่ำลง จึงเห็นว่าไม่สมควรมำข้อมูลในปี 2553 มาเป็นฐานในการประเมินภาษีสำหรับปี 2556 ถึงปี 2560 ได้

ทั้งนี้ ขั้นตอนการยื่นแบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในทางปฏิบัติมี 2 แนวทาง แนวทางที่ 1 ผู้เสียภาษีกรอกแบบประเมินภาษีของเทศบาลและนำไปยื่นต่อเทศบาล หรือแนวทางที่ 2 เจ้าหน้าที่เทศบาลจะติดต่อให้ผู้เสียภาษีมาให้ข้อมูลและชี้แจงต่อเจ้าหน้าที่ และเจ้าหน้าที่จะเป็นผู้กรอกแบบประเมินภาษีเองตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ แบบประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่มีช่องให้กรอกข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าโดยละเอียดและชัดเจนว่าสัญญาฉบับลงวันที่เท่าใด ค่าเช่าตามสัญญาเช่ามีอัตราคงที่หรือแปรผัน เป็นต้น มีเพียงข้อความระบุว่า “ค่าเช่าหรือประโยชน์อย่างอื่นที่อาจคิดเป็นตัวเงินได้ในปีที่ล่วงแล้ว” เท่านั้น สำหรับกรณีของกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมได้แจ้งข้อมูลครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าหน้าที่มิได้ระบุถึงสัญญาเช่า เนื่องจากขณะนั้น เจ้าหน้าที่ประสงค์จะประเมินค่ารายปีทรัพย์สินในลักษณะทรัพย์สินที่ประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เจ้าหน้าที่ได้เปลี่ยนแนวปฏิบัติมาประเมินค่ารายปีทรัพย์สินในลักษณะทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยนำค่าพิพากษาศาลฎีกาปี 2559 มาเทียบเคียง เพราะจะทำให้ประเมินค่ารายปีได้สูงกว่าเดิม

จากนั้นได้ตอบข้อซักถามของ นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าแนวทางการสู้คดีในชั้นฎีกาต้องเป็นการโต้แย้งคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์โดยอาจจะนำข้อมูลและพยานหลักฐานเดิมซึ่งศาลล่างมิได้หยิบยกขึ้นมาพิจารณา เช่น การปิดซ่อมแซมทรัพย์สินที่มีได้ใช้ประโยชน์เต็มปีซึ่งเป็นเหตุอย่างหนึ่งในการลดค่าภาษี ทั้งนี้ ระยะเวลาในการพิจารณาของศาลฎีกาอาจใช้เวลาประมาณ 1 ปี สำหรับผลกระทบจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 นั้น แม้ฐานภาษีจะสูงขึ้นแต่อัตราการคำนวณภาษีลดลงเมื่อคำนวณแล้วน่าจะส่งผลให้เสียภาษีในจำนวนที่ลดลง นอกจากนี้ ฐานภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจใช้ดุลพินิจดังเช่นกรณีกฎหมายเดิม จึงน่าจะทำให้กองทุนรวมสามารถวางแผนภาษีได้ชัดเจนมากกว่าเดิม

ประธานฯ ตอบข้อสอบถามของ นายวันชัย เลิศศรีจตุพร อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่า ทรัพย์สินตามราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าตลาดของที่ดินและอาคาร ประมาณ 614 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดินราคาประมาณ 274 ล้านบาท อาคารและสิ่งปลูกสร้างราคาประมาณ 180 ล้านบาท

นายวัลลภ เตชะกสิณ ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากร ตอบข้อซักถามของ นายสุนทร รักสานติวงศ์ ว่าหากศาลฎีกาพิพากษากลับหรือแก้ไขให้กองทุนรวมชนะคดี ในกรณีที่ดีที่สุดในกองทุนรวมจะได้รับคืนค่าภาษีโรงเรือนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เมื่อครบกำหนด 3 เดือนนับแต่วันคดีถึงที่สุด ทั้งนี้ ศาลฎีกาจะพิพากษาอย่างไรและกองทุนรวมจะได้รับเงินหรือไม่ และเป็นจำนวนเท่าใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาล และตอบข้อสอบถามของ นายอนุ ว่องสารกิจ ว่า การเริ่มคิดดอกเบี้ยในการเรียกคืนภาษีอากรจะเริ่มคิดเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด ดังนั้น หากเทศบาลนครเกาะสมุยคืนภาษีให้กองทุนรวมภายในระยะเวลา 3 เดือน นับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด กองทุนรวมก็ไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ย

4. การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน กองทุนรวมให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และมีเงื่อนไขหลัก 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 ปีที่ 2 เดือนละ 600,000 บาท หรือเท่ากับ	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวเดิมอยู่ที่เดือนละ 600,000 บาท ค่าเช่าในปีแรกลดลงรวม 1,200,000 บาท

	เงื่อนไขการเช่า	หมายเหตุ
	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 ปีจะเท่ากับค่า เช่าชั่วคราวที่ได้รับตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับ เดิม
เงินลงทุน เพื่อปรับปรุง ทรัพย์สิน	ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปี ผู้เช่าจะต้องมีการลงทุน เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินรวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท หากผู้เช่าลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินน้อยกว่า 3,000,000 บาท ผู้เช่าจะต้องนำส่วนต่างชำระ ให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าเช่าเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเป็นผู้พิจารณาและอนุมัติแผนและ งบประมาณการปรับปรุง รวมทั้งตรวจสอบปริมาณ และมูลค่าของงานที่ทำ	สัญญาเช่าชั่วคราวเดิมไม่มีการลงทุนเพื่อ ปรับปรุงทรัพย์สิน
การเลิก สัญญาก่อน กำหนด	หากกองทุนรวมได้คัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ หรือขาย ทรัพย์สินแก่ผู้สนใจจะซื้อ กองทุนรวมสามารถบอก เลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้โดยแจ้งล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยผู้เช่าจะส่งมอบการ ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และโอนใบอนุญาต ประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใด ให้แก่ กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด	
ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	กองทุนรวมและผู้เช่าจะร่วมกันชำระค่าภาษี โรงเรือนและที่ดิน โดยผู้เช่าตกลงชำระในอัตรา ร้อยละ 30 และกองทุนรวม ตกลงชำระในอัตรา ร้อยละ 70 ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจาก ราชการ	สัญญาเช่าชั่วคราวเดิม กองทุนรวมเป็นฝ่าย ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งหมด

ทั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้มีมติให้กองทุนรวมประนีประนอมยอมความกับผู้เช่าและให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 6 เดือน ในระหว่างการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน ต่อมาปรากฏว่าไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมจึงได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 1 ปี เพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ แต่ปรากฏว่า ผู้ยื่นขอประมูลเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ได้ยื่นเอกสารและข้อมูลประกอบการพิจารณาให้ครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการร้องขอ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นขอประมูลรายดังกล่าวได้ จึงทำให้ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าออกไปอีก 3 ปี โดยในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทจัดการได้พิจารณาถึงแนวทางการลงทุนและการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม สภาพทรัพย์สินของกองทุนรวม อัตราค่าเช่าปัจจุบัน ตลอดจนเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดตามรายละเอียดที่ได้กล่าวข้างต้น ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทุนรวมสามารถเปิดรับข้อเสนอการเช่าและ/หรือข้อเสนอซื้อทรัพย์สินได้ตลอดอายุของสัญญาแล้ว เห็นว่าการต่ออายุสัญญาเช่าชั่วคราวดังกล่าวนี้เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม

4.2 แผนการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการมีแนวทางในการดำเนินงานในอนาคต ดังต่อไปนี้

4.2.1. การสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน

การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจะต้องพิจารณาถึงสถานะตลาดและสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่มีการซื้อขายทรัพย์สิน เนื่องจากนักลงทุนจะพิจารณามูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมดซึ่งนักลงทุนจะต้องลงทุนเพื่อให้สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามวัตถุประสงค์ ซึ่งไม่ได้พิจารณาเฉพาะมูลค่าของทรัพย์สินเท่านั้น แต่พิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการเคยหารือกับวิศวกรที่ปรึกษา เพื่อคำนวณมูลค่าการลงทุนเบื้องต้นในการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมให้มีมาตรฐานเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือ (Hotel Chain) ปรากฏว่ามูลค่าการลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 100 - 130 ล้านบาท ดังนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงจะต้องคำนวณโดยหักลบมูลค่าการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินและขึ้นอยู่กับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้นเป็นสำคัญด้วย ด้วยเหตุดังกล่าว ราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจไม่สูงเท่าที่ผู้หน่วยลงทุนและบริษัทจัดการคาดหวังไว้และอาจต่ำกว่ามูลค่าทดแทน

4.2.2. การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่สามารถเสนอประโยชน์ทดแทนที่สมเหตุสมผลแก่กองทุนรวมได้

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้เสื่อมสภาพลง แต่กองทุนรวมไม่มีและไม่สามารถหาเงินลงทุนมาเพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินได้ ดังนั้น การนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าจะต้องมีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่ารายใหม่ปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่งคล้ายคลึงกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาให้เช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่ารายใหม่นั้น บริษัท

จัดการจะกำหนดให้มูลค่าการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้นและระยะเวลาในการเช่าทรัพย์สินยาวกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการลงทุนและการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายใหม่

ในปัจจุบัน บริษัทจัดการเปิดโอกาสให้มีการดำเนินการได้ในทุกแนวทางข้างต้น ไม่ที่จะเป็นการขายทรัพย์สินหรือการให้เช่าทรัพย์สินในระยะยาว โดยบริษัทจัดการได้ติดต่อไปยังนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการสรรหาผู้ที่สนใจจะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการก็ยังไม่ได้รับข้อเสนอที่ชัดเจนและแน่นอน สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและปิดการใช้งานทรัพย์สินอาจไม่ใช่แนวทางที่เหมาะสม เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในระหว่างปิดการใช้งานทรัพย์สิน เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และทำให้ทรัพย์สินเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มขึ้นและราคาขายหรือราคาให้เช่าทรัพย์สินต่ำลง ด้วยเหตุดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมยังไม่สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่ยอมรับเงื่อนไขการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินและตกลงเช่าทรัพย์สินในระยะยาวได้ตามที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทจัดการก็มีความเห็นว่ากรให้เช่าเช่าทรัพย์สินตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันจึงน่าจะเป็นแนวทางที่มีผลเสียต่อกองทุนรมน้อยที่สุด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลา (RevPar) จากการประกอบธุรกิจของผู้เช่าอยู่ที่ประมาณ 1,300 – 1,500 บาท สำหรับผลประกอบการของผู้เช่า ผู้เช่าขาดทุนจากการดำเนินงานอยู่ประมาณ 2 ล้านบาทต่อปี สำหรับการตรวจสอบการปรับปรุงทรัพย์สินตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันนั้น บริษัทจัดการได้จัดให้มีวิศวกรที่ปรึกษาเข้าตรวจสอบการปรับปรุงทรัพย์สินว่าได้มีการดำเนินการจริงและเป็นไปตามมูลค่าเงินลงทุนที่กำหนดในสัญญา ส่วนแนวทางอื่นในการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้เคยพิจารณาที่จะว่าจ้างผู้ประกอบการโรงแรมในเครือ (Hotel Chain) ให้มาบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) มีความเห็นว่าโรงแรมเป็นธุรกิจไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จะได้มีการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้เปลี่ยนแนวคิดเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวก็ไม่ประสบความสำเร็จ อีกทั้ง แม้ว่าจะไม่มีข้อจำกัดในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมก็ยังคงมีข้อจำกัดในด้านเงินลงทุนเพื่อใช้ปรับปรุงทรัพย์สิน เพราะกองทุนรวมไม่สามารถกู้ยืมเงินหรือเพิ่มทุนเพื่อนำมาลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินได้ กองทุนรวมจึงไม่สามารถดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวได้ ด้วยเหตุดังกล่าว แนวทางการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมที่เป็นไปได้จึงมี 2 แนวทางดังที่กล่าวมาข้างต้น และตอบข้อซักถามของนายสุนทร รักสถานติวงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าบริษัทจัดการได้ตรวจสอบผลประกอบการของผู้เช่าจากงบการเงินประจำปีซึ่งยื่นต่อกระทรวงพาณิชย์และการคุ้มครองผู้บริโภค โดยนำข้อมูลการเข้าพักตามทะเบียนผู้พักมา

คำนวณรายรับทั้งปีของผู้เช่า ซึ่งจำนวนรายรับจากการคำนวณดังกล่าวก็สอดคล้องกับจำนวนรายรับที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีซึ่งยื่นต่อกระทรวงพาณิชย์

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า บริษัทจัดการเคยได้รับข้อเสนอเช่าทรัพย์สินจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือเซ็นทารา อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอดังกล่าวก็ไม่ได้มีเงื่อนไขที่ให้ประโยชน์แก่กองทุนรวมมากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน

นายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า แม้ว่าผู้เช่าจะมีผลประโยชน์ที่ดีและมีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าในปัจจุบันได้ แต่เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถสรรหาผู้เช่ารายอื่นได้ จึงทำให้กองทุนรวมไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้เช่าในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเดิม จากนั้น ได้สอบถามถึงราคาบังคับขาย (Forced Sell Price) ของทรัพย์สินในปัจจุบัน เนื่องจากตนมีความเห็นว่า การกำหนดจำนวนค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม รวมถึงการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินควรอ้างอิงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินเป็นสำคัญแทนที่จะอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สิน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าราคาบังคับขาย (Forced Sell Price) ของทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณ 200 - 250 ล้านบาท โดยผู้ประเมินมีการประเมินราคาดังกล่าวโดยคำนวณจากอัตราร้อยละ 35 ของราคาประเมินทรัพย์สิน

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ ขอให้ประธานฯ แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายล่าสุด และขอให้บริษัทจัดการตรวจสอบผลประโยชน์ประกอบของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ ว่ากองทุนรวมได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินล่าสุดเมื่อปี 2561 ซึ่งมีการเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 550 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อถึงวันก่อนประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะมีการพิจารณาข้อเสนอซื้อดังกล่าว ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินได้ถอนข้อเสนอซื้อ และกองทุนรวมได้รับข้อเสนอเช่าทรัพย์สินล่าสุดเมื่อปี 2561 จากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือเซ็นทารา ซึ่งเสนอค่าเช่าในอัตราเดือนละ 600,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่ารายปัจจุบัน โดยไม่ยอมรับเงื่อนไขการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินและสัญญาเช่าระยะยาว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน และแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ว่าเนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันมีระยะสั้น จึงกำหนดให้มีค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ หากมีการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวในอนาคต ก็อาจพิจารณาให้มีการกำหนดทั้งค่าเช่า

คงที่และค่าเช่าแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่า สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์มีข้อดี คือ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินและเพิ่มทุนเพื่อนำมาลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินได้ อีกทั้ง กองทรัสต์ยังสามารถซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ ซึ่งหากทรัพย์สินที่ได้มาเพิ่มเติมนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีฤดูกาลท่องเที่ยวสลับกับพื้นที่ที่ทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ก็จะก่อให้เกิดการกระจายได้ โดยทรัพย์สินที่ได้มาเพิ่มเติมนั้น จะต้องไม่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นซึ่งอยู่ภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เดียวกัน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ก็ยังคงมีข้อจำกัดที่จะต้องหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผลนั้น กองทรัสต์จะต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า เนื่องจากกองทรัสต์สามารถซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ จึงน่าจะเปิดโอกาสให้มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพดีและสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ในอนาคต ดังนั้น จึงขอให้บริษัทจัดการพิจารณาและศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ด้วย

นายทวน ผาติหัตถกร ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า หากกองทุนรวมไม่สามารถหาวิธีแก้ปัญหาที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ กองทุนรวมอาจต้องพิจารณาวិธีแก้ปัญหาที่เด็ดขาด เช่น การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขายเฉพาะที่ดินของกองทุนรวม เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินมาเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

นายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า กองทุนรวมไม่ควรแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และไม่ควรมีการลงทุนเพิ่มเติมอีก กองทุนรวมควรแก้ปัญหาโดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวหรือการขายทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือการขายเฉพาะที่ดิน

ประธานฯ กล่าวว่า ในปัจจุบัน บริษัทจัดการเปิดโอกาสที่จะรับทั้งข้อเสนอซื้อและเช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีผู้สนใจที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่อย่างใด โดยหากได้รับข้อเสนอที่มีความชัดเจนและแน่นอนแล้ว บริษัทจัดการจะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาข้อเสนอซื้อหรือเช่าต่อไป จากนั้นตอบข้อซักถามของนายเมธี อันอดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ว่าผู้เช่ายังไม่ได้มีข้อเสนอที่จะเช่าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เมื่ออายุสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันใกล้จะสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะเจรจากับผู้เช่าเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อไป

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามความเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่หรือผู้รับมอบฉันทะ เกี่ยวกับแนวทางในการลงทุนในกองทุนรวม นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย กล่าวว่า การแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมเป็นสิทธิและขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย อีกทั้ง ผู้รับ

มอบฉันทะอาจได้รับมอบฉันทะมาเพื่อเข้าร่วมประชุมเท่านั้น แต่ไม่ได้มีอำนาจที่จะแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้สอบถาม

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า เนื่องจากบริษัทจัดการไม่สามารถบริหารจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามเป้าหมายได้ บริษัทจัดการจึงควรพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมด้วย

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อคิดเห็นของนายทวน ผาติหัตถกร ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับการพิจารณาขายที่ดินของกองทุนรวมหรือการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในระยะยาว ว่าบริษัทจัดการสามารถดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินหรือผู้เช่ารายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวได้ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งที่ผ่านมา

จากนั้น กล่าวว่่า เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นอีก จึงถือว่าที่ประชุมรับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ตามที่เสนอ

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

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 547,971,160 บาท มีหนี้สินรวม 17,078,304 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 530,892,856 บาท หรือเทียบเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 6.4117 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีจำนวน 82,800,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2562 กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,204,286 บาท และขาดทุนจากการลงทุน 12,703,897 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 601,400,000 บาท ในปีก่อนหน้า เป็น 536,800,000 บาท ในปี 2562 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 64,600,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 10.74 ในรอบปี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 8,239,320 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,853,227 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 1,853,227 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2562 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 10,092,547 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2562 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

8,239,320 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร่ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตวิสวัสดิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251
	นางอนนทัย ลีกิจวัฒน์นะ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442
	นางอนนทัย ภูมิสุรกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3873
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	
ค่าตอบแทน	930,000 บาท	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า เนื่องจากปัจจุบันผู้สอบบัญชีมีงานเพิ่มขึ้นเพราะต้องปิดบัญชีทุกเดือน จึงทำให้ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอรับข้อเสนอของ นายสุนทร รักศานติวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในการพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีรายอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดซึ่งอาจคิดค่าตอบแทนในอัตราที่น้อยกว่าผู้สอบบัญชีรายปัจจุบันเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นางลักษณีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ว่าบุคคลากรของบริษัทที่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมิได้เป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน สำหรับการคิดค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการจะคำนวณตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยหากมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมลดลง ย่อมส่งผลให้ค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการลดลงด้วย และขอรับข้อเสนอเกี่ยวกับการพิจารณาปรับลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม สำหรับการประชาสัมพันธ์การประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา นั้น บริษัทจัดการได้มีการแต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นนายหน้าและผู้จัดการการประมูล โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ดำเนินการติดต่อกับนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้มีการประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และการประกาศลงหนังสือพิมพ์ และในปัจจุบันบริษัทจัดการได้ดำเนินการประชาสัมพันธ์การขายทรัพย์สินและการให้เช่าทรัพย์สินผ่านนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินหลายราย เช่น บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไนท์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อประชาสัมพันธ์ให้นักลงทุนที่สนใจซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอีกด้วย

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอความเห็นว่าคุณควรให้สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมมีโครงสร้างอัตราค่าเช่าประกอบด้วยอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยประธานฯ ขอรับข้อเสนอดังกล่าวเพื่อนำไปพิจารณาต่อไป

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ตอบข้อซักถามของ นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าขณะนี้จะมีจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและการรับมอบฉันทะทั้งสิ้น 106 ราย รวมจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 36,043,485 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.5308

นายวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย แสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมว่าให้มีการจัดทำบันทึกข้อคิดเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้มีการสอบถามและเสนอแนะในการประชุมครั้งนี้ให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนผู้สอบถามและเสนอความคิดเห็นประกอบด้วย เนื่องจากตนเห็นว่าข้อคิดเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์และสามารถนำมาใช้ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งต่อไปได้ จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรฐานการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น จะต้องมีการบันทึกข้อซักถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะมาประชุมด้วยตัวเองหรือมาโดยการรับมอบฉันทะ พร้อมกับรายละเอียดอื่นๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนอยู่แล้ว โดยรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวจะมีการประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่ารายการการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,107,028 บาท ในงบ

กระแสเงินสดนั้น เป็นจำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัย เนื่องจากโรงแรมได้รับความเสียหายจาก อุทกภัย โดยโรงแรมได้ดำเนินการซ่อมแซมในส่วนที่เสียหายและทดรองค่าใช้จ่ายไปก่อน จากนั้นจึงได้รับเงินจาก บริษัทประกันภัยในภายหลัง

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าค่าใช้จ่ายสำหรับที่ ปรีกษากฎหมายและทนายความนั้นจะแบ่งออกเป็นสองส่วน ได้แก่ 1. ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ปรีกษากฎหมาย สำหรับ ค่าใช้จ่ายปกติที่กองทุนรวมจำเป็นต้องจัดให้มีที่ปรีกษากฎหมาย และ 2. ค่าใช้จ่ายสำหรับทนายความเฉพาะกรณี สำหรับคดีความซึ่งหากพิจารณาแล้วเห็นว่าการยื่นฎีกาสำหรับการคัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของ เทศบาลนครเกาะสมุยจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายสำหรับทนายความในกรณี ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าใช้จ่ายสำหรับทนายความในการยื่นฎีกานั้นจะน้อยกว่าค่าใช้จ่ายสำหรับ ทนายความในการดำเนินคดีในชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรีกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของ นายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วย ลงทุน ว่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามอัตราภาษีใหม่นั้น กองทุนรวมจะต้องเสียภาษีในอัตราระหว่างร้อยละ 0.3-0.5 ของมูลค่าของราคาประเมินทรัพย์สิน โดยอัตราภาษีดังกล่าวเป็นอัตราภาษีตามชั้นบันได โดยราคาประเมิน ทรัพย์สินเป็นราคาประเมินทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ จากนั้น ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าปัจจุบันราคาที่ดิน (เฉพาะที่ดินที่มีโฉนด) พร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยกรมธนา รักษ์อยู่ที่ 83,231,906 ล้านบาท ซึ่งราคาดังกล่าวนั้นยังไม่รวมราคาของที่ดิน นส. 3.ก ซึ่งบริษัทจัดการยังไม่มี รายละเอียดข้อมูลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม คาดว่ารวมแล้วราคาน่าจะไม่เกิน 120 ล้านบาท

นางลักษณะณัฐนิษฐ์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ กองทุนรวมถูกเรียกเก็บเพิ่มขึ้นนั้น ถือเป็นความบกพร่องของบริษัทจัดการที่ผลกภาระภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าเป็น ผู้รับผิดชอบ ประธานฯ กล่าวว่า เนื่องจากตนมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องในการเจรจาสัญญาเช่าเมื่อปี 2553 จึงไม่ทราบ สาเหตุที่แท้จริงในการกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่คาดว่าจะการกำหนดข้อสัญญา ดังกล่าวอาจจะเพื่อให้กองทุนรวมสามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ชัดเจน

ประธานฯ ได้ตอบข้อซักถามของ นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าการขาดทุนของ กองทุนรวม แบ่งออกเป็นสองประเภท ได้แก่ 1. การขาดทุนจากการดำเนินงาน และ 2. การขาดทุนจากการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งขณะนี้ กองทุนรวมขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง หากค่าเช่าเพิ่ม สูงขึ้น ราคาประเมินทรัพย์สินจะเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้กองทุนรวมมีผลขาดทุนลดลง นอกจากนี้ การขาดทุนจากการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นจะส่งผลกระทบต่อการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วย ลงทุน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าปัจจุบันบริษัทจัดการไม่ได้ดำเนินการบริหารกองทุนรวมทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และไม่ได้ดำเนินการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโรงแรมนอกจากกองทุนรวมนี้

นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้นรายย่อย เสนอความเห็น ให้บริษัทจัดการพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ประธานฯ ขอรับข้อเสนอดังกล่าวเพื่อนำไปพิจารณาต่อไป และชี้แจงต่อที่ประชุม ว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสามารถกระทำต่อเมื่อมีการยอมรับข้อเสนองานแปลงสภาพจากทั้งกองทุนรวมผู้โอนและกองทรัสต์ผู้รับโอน และหากมีการแปลงสภาพแล้ว ผู้ถือหุ้นรายย่อยในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยรายใหม่ในกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับหน่วยลงทุนใหม่จากกองทรัสต์ ไม่ใช่เงินสด

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นรายย่อยท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.35 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม