

วันที่ 12 ตุลาคม 2563

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2562
 2. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563
 3. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 4. หนังสือมอบฉันทะ
 5. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
 6. ขอบบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2563 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)

การส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผลของการลงมติ

ตามที่บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 012/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของบริษัท สมุยบุรี ปิซ วีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และบริษัทจัดการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการ จำนวนทั้งสิ้น 45 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 37,845,220 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.71

ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 82,800,000 หน่วย) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,301,700	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	21.59
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	22,073,700	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	75.64
งดออกเสียง	จำนวน	807,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.77
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมบูรณ์ ปิธีศรีสอริท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวกรรภัทร ประพุดติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,636,600	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	22.74
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	21,758,800	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	74.56
งดออกเสียง	จำนวน	777,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.66
บัตรเสีย	จำนวน	10,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.04

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมบูรณ์ ปิธีศรีสอริท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวกรรภัทร ประพุดติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ลงคะแนน จำนวน 10,000 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรนำเสนอแนวทางจัดการกองทุนรวมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 ต่อไป

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 23 กันยายน 2563) สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เช่าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

นอกจากนี้ ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงในเบื้องต้นแล้วเห็นว่าผู้เช่าได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุง นอกจากนี้ ผู้เช่ามีการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสภาพทรัพย์สินตามจริงมีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากผลการประเมินที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการตรวจสอบปริมาณเนื้องานและมูลค่าของงานปรับปรุงทรัพย์สินว่าเป็นไปตามแผนงานที่ได้ตกลงกันหรือไม่

3.2 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย และแนวโน้มในอนาคต

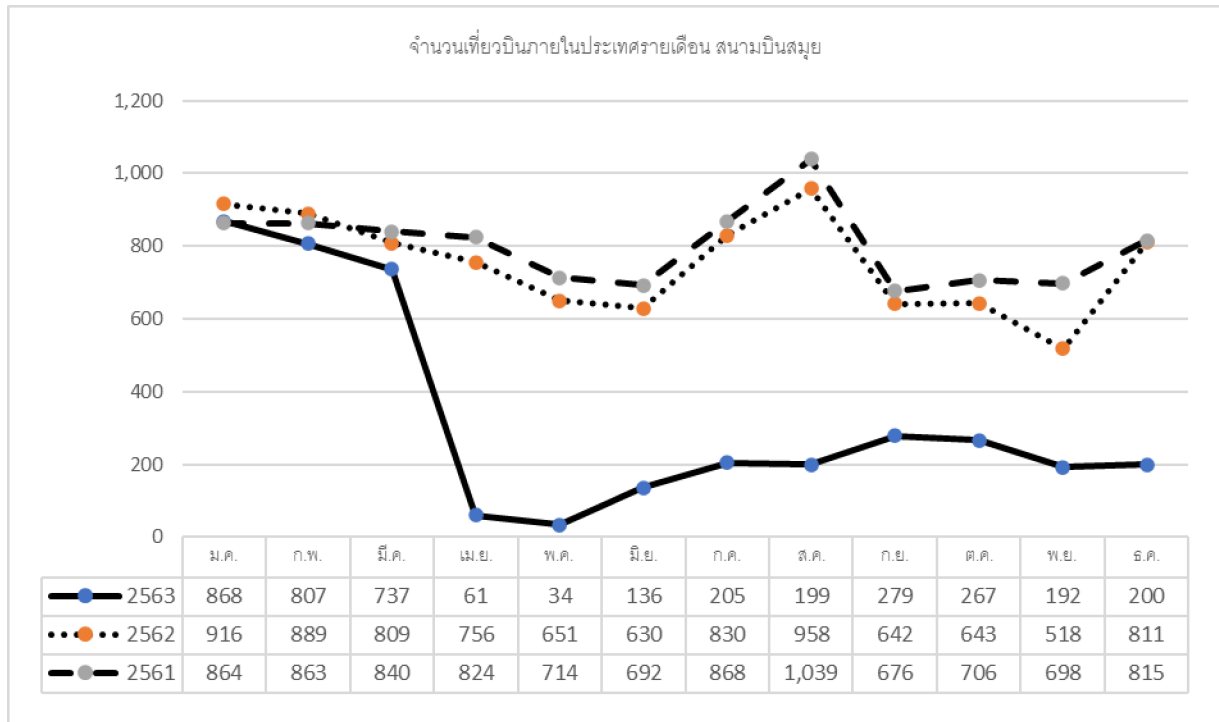
เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้นโรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดในทางราชการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 ซึ่งได้ขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ตามการขยายเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีจะมีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทยได้มีการประกาศขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

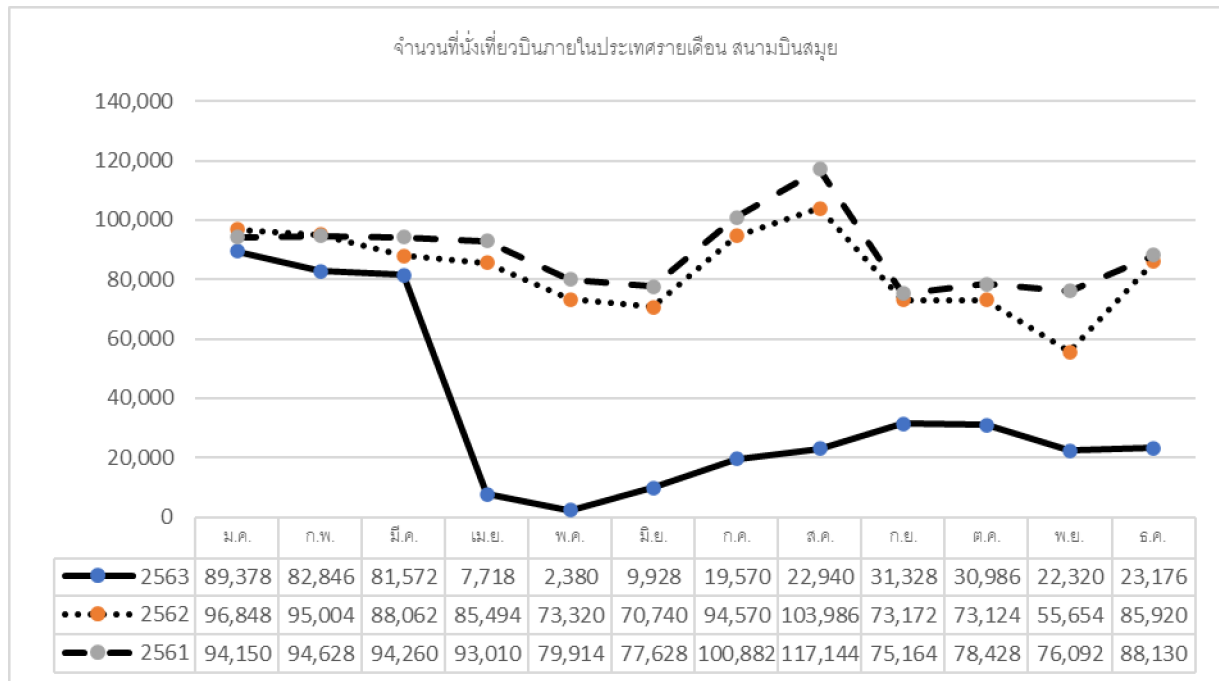
ถึงแม้ว่า สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส ซึ่งเป็นสายการบินหลักในการเดินทางเข้าออกสมุยได้กลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2563 แล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีผลในทางบวกกับสถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุย ในระยะเวลาอันใกล้

3.2.1 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

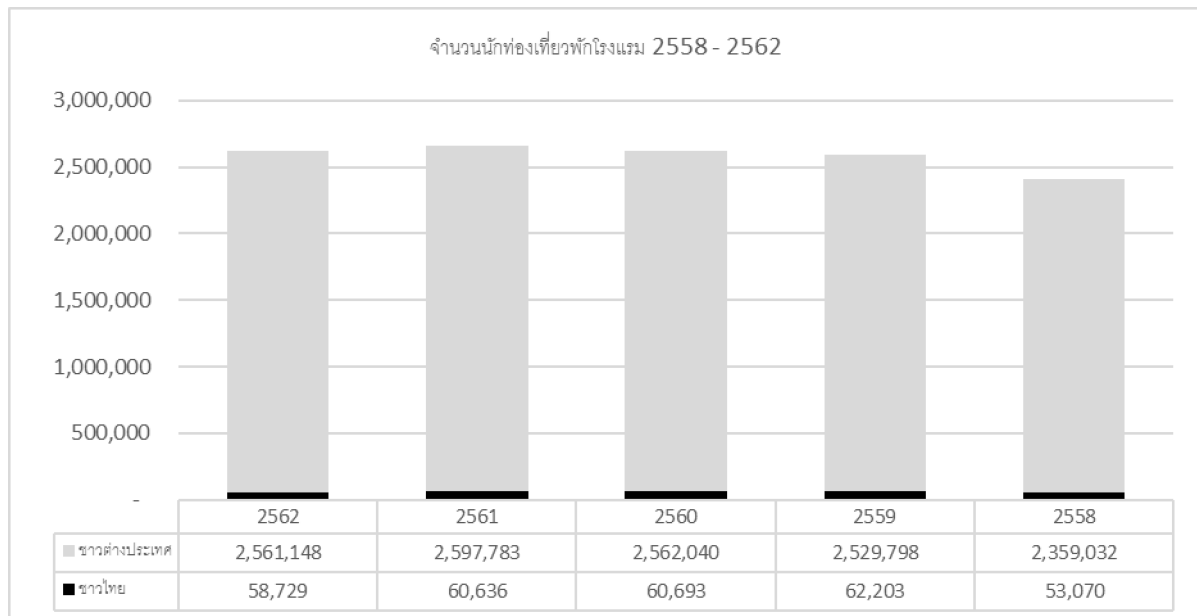


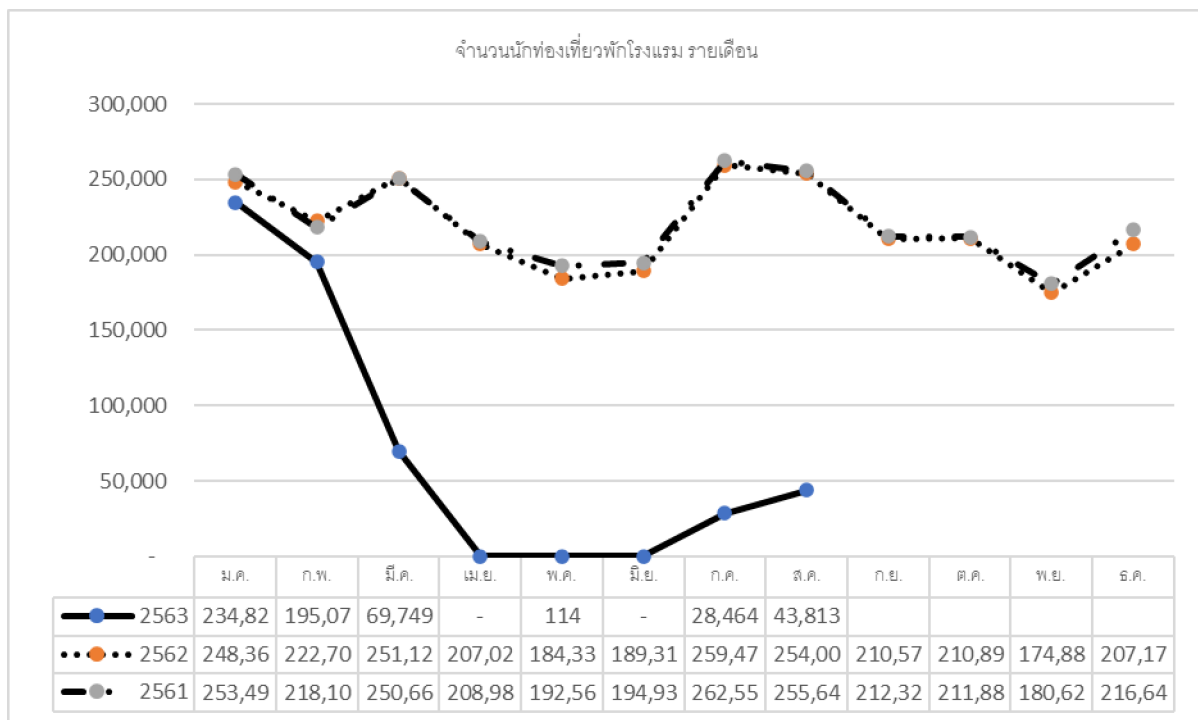
ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย¹ พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวน 199 เที่ยวบิน ลดลงจาก 205 เที่ยวบินในเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ข้อมูลดังกล่าวพบว่า จำนวนเที่ยวบินลดลงจาก 958 และ 1,039 เที่ยวบิน ในช่วงเดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่ง ลดลงจาก 103,986 ที่นั่ง และ 117,144 ที่นั่ง ในเดือนสิงหาคม 2562 และ 2561 เหลือเพียง 22,940 ที่นั่งในเดือนสิงหาคม 2563

¹ ณ วันที่ 8 กันยายน 2563



ในด้านของสัดส่วนนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรม ในช่วงปี 2558 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรมส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 97 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ซึ่งมีผู้เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศย่อมจะต้องได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรค การห้ามเดินทางเข้าออก รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคและผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศต้นทาง เช่น จีน และกลุ่มประเทศในยุโรป





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีที่ได้กล่าวข้างต้น จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนสิงหาคม 2563 ลดลงจากจำนวนเฉลี่ยประมาณ 250,000 คน ในเดือนเดียวกัน ปี 2562 และ 2561 เหลือเพียง 43,813 คน ซึ่งการที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมาจากเดือนกรกฎาคม 2563 นั้น เป็นผลจากการที่รัฐบาลได้มีการรณรงค์และมีมาตรการสนับสนุนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลลบกับธุรกิจการท่องเที่ยวต่อไป

3.2.2 แนวโน้มในปี 2563 และ 2564

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคติดต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

แม้ว่าในช่วงเริ่มต้นของการระบาด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พยายามที่จะหันไปหาตลาดที่ยังไม่ได้รับผลกระทบเช่นอินเดีย และรัสเซีย เพื่อทดแทนการขาดหายไปของนักท่องเที่ยวจากจีนและยุโรป แต่ต่อมาปรากฏว่าทั้งอินเดียและรัสเซียเองก็ได้รับผลกระทบรุนแรงไม่น้อยไปกว่าประเทศอื่น ๆ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะมากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2563 และ 2564 เป็นดังนี้

1. เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลัง ของปี 2563 และ ตลอดปี 2564 การท่องเที่ยวของไทย (รวมถึงเกาะสมุย) จำเป็นต้องพึ่งพาทลาดภายในประเทศเป็นหลัก ประเด็นที่ควรพิจารณา คือ เศรษฐกิจของไทยมีส่วนที่พึ่งพาการส่งออก และการท่องเที่ยวที่สูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาทลาดนั้น ๆ ดังนั้น กำลังซื้อภายในประเทศเองในช่วงครึ่งหลังของปีก็อาจจะยังไม่แข็งแกร่งเพียงพอที่จะช่วยพยุงการท่องเที่ยวของไทยได้
2. ที่ผ่านมา ตลาดโรงแรมบนเกาะสมุย มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียงร้อยละ 2 – 3 เท่านั้น การที่จะเร่งขยายนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้เติบโตขึ้น 15 – 20 เท่า เพื่อทดแทนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภายในช่วงระยะเวลาที่จำกัด (12 – 18 เดือน) จึงเป็นเรื่องที่ยากจะเป็นไปได้ ภายใต้กำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาพเศรษฐกิจของไทยเอง
3. การที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดโรงแรม การเปิดสนามบิน และสายการบินเริ่มให้บริการเที่ยวบิน ไม่ได้หมายความว่า จะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2563 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. มาตรการรักษาระยะห่าง จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ผู้ประกอบการขนส่งสาธารณะจะต้องเว้นระยะห่าง ทำให้ไม่สามารถขายที่นั่งได้ตามที่มีอยู่
6. นอกจากนี้ ยังมีข่าวว่าทางการจีนจะยังคงห้ามคนจีนเดินทางออกท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่จะให้เดินทางท่องเที่ยวในประเทศแทน เพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนเอง ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรง เนื่องจากจีนเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย
7. สำหรับกลุ่มประเทศที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน ก็เริ่มมีนโยบาย Travel Bubble เปิดให้เดินทางในระหว่างประเทศที่มีข้อตกลงสามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วัน ตามมาตรการในปัจจุบัน แต่ยังไม่ชัดเจนว่าจะนำไปสู่การปฏิบัติ
8. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี
9. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณาขยับวันชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือเลขที่ SMB6303/001 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยเนื้อหาในหนังสือฉบับดังกล่าวสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ
2. ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด
3. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือในเบื้องต้นด้วยการยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
4. ผู้เช่าขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
5. ผู้เช่าเสนอให้ประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
6. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาขอยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ
2. การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น
3. การเปิดให้บริการตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย
4. จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการยกเว้นค่าเช่าที่เหมาะสม คือไม่เกินเดือนตุลาคม 2563 จึงได้เสนอ ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณา ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นของกองทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิติตี้ ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ในฐานะความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค ตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน 2563 - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 และต่อมา เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 บริษัทจัดการได้ส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าคงค้าง ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

3.4 ผลกระทบต่อกองทุนรวม

3.4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ค่าเช่ารายปีใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เมื่อเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งกระทบโดยตรงกับธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้กระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

การสรรหาผู้เช่าที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ ทำให้จำเป็นต้องต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายเดิม แม้ว่าที่ผ่านมา กลุ่มเซ็นทรัลได้เคยติดต่อเสนอขอเสนอการเช่า ด้วยอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าเท่ากับที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน บริษัทจัดการเห็นว่าในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ที่จะเริ่มดำเนินการในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2563 นี้ ก็อาจจะไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าที่เป็นประโยชน์ และภายใต้สถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบัน อาจจะเป็นไปได้ที่ผู้เช่าปัจจุบันจะไม่ต่อสัญญาและส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเพื่อลดค่าใช้จ่ายของตน

หากเป็นเช่นนั้น สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในช่วงปี 2563 – 2565 ซึ่งบริษัทจัดการประเมินบนสมมุติฐานที่กองทุนรวมจะยังไม่ได้รับค่าเช่าไปจนถึงสิ้นปี 2563 และเริ่มได้รับค่าเช่าตามสัญญาตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (เดือนกรกฎาคม 2564) และไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่รายใหม่ได้ และถึงแม้ว่าบริษัทจัดการจะดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร สถานะทางการเงินของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้

	2563	2564	2565
รายได้			
ค่าเช่า	1,800,000	4,900,000	0
ดอกเบี้ย	4,000	4,000	4,000
รายได้รวม	1,804,000	4,904,000	4,000
รายจ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหาร	2,743,050	0	0
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	648,000	648,000	648,000
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	540,000	540,000	540,000
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	240,000	240,000	240,000
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	930,000	930,000	930,000
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	107,000	107,000
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	125,000	125,000
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	350,000	350,000	350,000
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	280,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	120,000	120,000
รวมค่าใช้จ่าย	6,549,950	3,340,000	3,340,000
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-4,745,950	1,564,000	-3,336,000
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	6,582,257	1,836,307	3,400,307
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	1,836,307	3,400,307	64,307

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีการภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

สถานะทางการเงินในปัจจุบันของกองทุนรวมมีความเสี่ยงในเรื่องของสภาพคล่องที่จำกัด ไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงเหตุไม่คาดคิดเช่นหากมีความจำเป็นต้องมีการบังคับสัญญากับผู้เช่า สถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมาย

3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรเชิล จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2563 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวม

ได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generated Property) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าตลาดของประเภทนี้ ทั้งนี้ ในสภาวะที่ไม่ปกติ การประเมินแบบวิธีรายได้จะทำให้มูลค่าตลาดของมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีนี้ ที่คาดการณ์ได้ว่าทรัพย์สินอาจจะไม่สามารถกลับมาสร้างรายได้ได้ในช่วงระยะเวลาอันใกล้

ในทางกลับกัน หากใช้วิธีการประเมินแบบต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) (ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช้วิธีการประเมินวิธีนี้ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม) จะพบว่ามูลค่าก่อสร้างอาจจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก แต่กรณีอาจมีประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับราคาที่ดิน เนื่องจากภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน การซื้อขายที่ดินอาจจะไม่เกิดขึ้น ราคาตลาดที่สำรวจได้อาจจะไม่สะท้อนราคาซื้อขายที่จะสามารถซื้อขายได้จริง

ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน มูลค่าบังคับขาย (Forced Sell Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับสถานการณ์รองลงมาจากการประเมินโดยวิธีรายได้ เนื่องจากเป็นมูลค่าหรือราคาที่สามารถขายได้จริง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามการประเมิน มีดังนี้

1. มูลค่าตลาด 399.00 ล้านบาท
2. มูลค่าบังคับขาย 299.25 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าตลาดย้อนหลังจะพบว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการแข่งขันสูง และการลดลงอย่างมากในปี 2563 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวของโลกต้องหยุดชะงักลง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)

ปี	2559	2560	2561	2562	2563
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	667.50	646.60	601.40	536.80	399.00

3.5 การดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการจะได้ดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โดยจะได้แต่งตั้ง ผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) เพื่อทำหน้าที่ ดังนี้

1. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมข้อกำหนดการประมูล
2. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมเอกสารประกอบการประมูล
3. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการติดต่อกองทุน โฆษณา ประชาสัมพันธ์การประมูล
4. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการพานักลงทุนที่สนใจเข้าชมทรัพย์สิน รวบรวมคำถาม และประสานกับกองทุนรวมในการตอบคำถาม
5. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการรับข้อเสนอมูลสรุปและเสนอแนะผลการประมูลแก่กองทุนรวม
6. ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ

เงื่อนไขเบื้องต้นในการประมูล

ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอลงหรือซื้อทรัพย์สินได้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. การเช่าทรัพย์สิน
 - 1) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี
 - 2) กองทุนรวมส่งมอบทรัพย์สินตามสภาพ
 - 3) ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน
2. การซื้อทรัพย์สิน
 - 1) กำหนดราคาขั้นต่ำ 400 ล้านบาท
 - 2) กองทุนรวมส่งมอบทรัพย์สินตามสภาพ

กำหนดการประมูล

1 พฤศจิกายน 2563 – 31 มกราคม 2564	เปิดให้ผู้สนใจรับข้อกำหนดการประมูล รับข้อมูล เข้าชมทรัพย์สิน เพื่อเตรียมข้อเสนอล
11 กุมภาพันธ์ 2564	กำหนดยื่นข้อเสนอมูล
9 เมษายน 2564	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุน เพื่อพิจารณาผลการประมูล

หมายเหตุ กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอลเพื่อซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการงดการดำเนินงานประจำปีต่าง ๆ เพื่อหยุดหรือลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประจำปีของกองทุนรวมให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการหาแนวทางที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนต่อไป และบริษัทจัดการจะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการอีกครั้ง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมใน
อนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อ
ทราบ)

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับ
ปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุน
รวม สรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	408,747,170 บาท
รวมหนี้สิน	17,271,223 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	391,475,947 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	4.7279 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	82,800,000 หน่วย

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 391,475,947 บาท ลดลงจากรอบปีบัญชีก่อน
หน้า ซึ่งเท่ากับ 530,892,856 บาท ลดลงคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.26 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 4.7279 บาท ต่อหน่วย
ลงทุน

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	7,203,723 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	8,820,632 บาท
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากการลงทุนสุทธิ	(1,616,909) บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(137,800,000) บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(139,416,909) บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,203,723 บาท และขาดทุนจากการลงทุน 1,616,909 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 536,800,000 บาท ในปีก่อนหน้า เป็น 399,000,000 บาท ในปี 2563 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 137,800,000 บาท หรือประมาณ ร้อยละ 25.67

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,713,745) บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย)	0 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,713,745) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	8,239,320 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	6,525,575 บาท

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 6,525,575 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563²

ราคาปิด	2.50	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	207,000,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	470	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	4.7279	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	391,475,947.15	บาท

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
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

² ซื้อขายล่าสุด 26 มิ.ย. 2563

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงาน ที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
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 2562 – 30 มิถุนายน 2563)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,087.86	0.622
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	617.57	0.124
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	514.64	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	909.75	0.183
ค่าภาษีโรงเรือน	310.63	0.063
ค่าสอบบัญชี	945.50	0.190
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	103.64	0.021
ค่าเบี้ยประกันภัย	277.41	0.056
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	213.59	0.043
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	40.03	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,020.62	1.414

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ รายการหนี้สงสัยจะสูญ และในส่วนของค่าประเมินทรัพย์สินประจำนั้น ได้เรียกเก็บจากกองทุนรวมหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงไม่ปรากฏรายการดังกล่าวในรอบบัญชีนี้ แต่จะปรากฏในรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งอาจจะมีจำนวนสูงกว่าปีปกติที่ผ่านมาเนื่องจากเป็นยอดรวมของปี 2563 และ 2564

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตวิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 นายกรรณ ตันทวิรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน*	940,000 บาท แบ่งตามงวดงาน ดังนี้ สอบทานงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 160,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 160,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 160,000 บาท ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 460,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เพื่อพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าค่างและข้อเสนอการเข้าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติเวียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าค่างที่ต้องชำระให้กับกองทุนรวม ณ ปัจจุบัน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2563) นั้น

เนื่องจากสภาพธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบันทั้งบนเกาะสมุยและประเทศไทยโดยรวมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ายังคงมีความจำเป็นต้องปิดโรงแรมมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าไม่มีสภาพคล่องที่จะชำระค่าเช่าค่างแก่กองทุนรวมได้

ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น บริษัทจัดการได้หารือกับผู้เช่าถึงแนวทางการชำระค่าเช่าค่าง ซึ่งแนวทางหนึ่งในการหารือในเบื้องต้น ได้แก่ ผู้เช่าจะชดเชยผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน จากข้อหารือของผู้เช่าเกี่ยวกับแนวทางการชำระค่าเช่าค่างดังกล่าว บริษัทจัดการได้ศึกษาแนวปฏิบัติสำหรับกรณีนี้ โดยได้หารือกับผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม รวมถึงได้หารือในเบื้องต้นกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้วนั้น อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวยังไม่ได้ข้อสรุปและรายละเอียดที่ชัดเจน

ต่อมา บริษัทจัดการได้รับหนังสือ ที่ SMB 18092563-1 เรื่อง ข้อเสนอสัญญาเช่า ลงวันที่ 18 กันยายน 2563 โดยผู้เช่าได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของโรงแรมซึ่งยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะสามารถกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมได้ในเวลาใด แม้ว่าผู้เช่าได้วางแผนที่จะเปิดให้บริการโรงแรมในเดือนมกราคม 2564 อันเป็นผลให้ผู้เช่า

มีค่าเช่าคงค้างชำระและค่าเช่าที่เกิดขึ้นจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญารวมทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการนี้ ผู้เช่าจึงขอให้กองทุนรวมพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้าง ดังต่อไปนี้

1. การปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างทั้งหมดจำนวน 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลงเหลือจำนวน 4,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
- งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. การเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าไม่น้อยกว่าอัตราตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยมีมูลค่าสูงกว่าวงเงินที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา แต่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ตามระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

ภายหลังจากที่ได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว บริษัทจัดการได้ทำการหารือกับผู้เช่าเกี่ยวกับรายละเอียดและการดำเนินการต่าง ๆ ของข้อเสนอ โดยได้ข้อสรุปถึงแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างเป็น 2 แนวทาง และข้อเสนอการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้เช่าขอใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ขอให้บริษัทจัดการนำข้อเสนอของผู้เช่าเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ดังนี้

1. ข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้าง

1.1 แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ตามที่ได้เคยหารือกันมาก่อนหน้า

ผู้เช่าขอให้บริษัทจัดการเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางการชดเชยผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ผู้เช่าขอยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าคงค้างที่ยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าคังค่าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย
เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,253 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

1) การปรับลดหนี้ค่าเช่าคังค่างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563 และค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับงวดประจำเดือนพฤศจิกายน 2563 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2564 รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดเหลือจำนวน 5,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2) ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
- งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- งวดที่ 5 ชำระจำนวน 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

2. ข้อเสนอการเช่าทรัพย์สิน

ผู้เช่าได้เสนอขอเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดระยะเวลาและเงื่อนไขหลักของการเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	30 ปี	
ค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่ (รายเดือน)	ค่าเช่าแปรผัน (รายปี) ส่วนแบ่งกองทุนรวม/ผู้เช่า (ร้อยละ) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ปีที่ 1 – 3	700,000 บาท	-
ปีที่ 4 – 5	700,000 บาท	20/80
ปีที่ 6 – 10	1,000,000 บาท	30/70
ปีที่ 11 – 20	1,200,000 บาท	40/60
ปีที่ 21 – 30	1,500,000 บาท	50/50

1. ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าคงที่ (รายเดือน) ลงวันที่ล่วงหน้า เพื่อชำระค่าเช่าในปีที่ 1 (สำหรับงวดประจำเดือนสิงหาคม 2564 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2565 จำนวนรวม 12 ฉบับ) มามอบให้แก่กองทุนรวม ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564
2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เพื่อทำหน้าที่สอบทานบัญชีของผู้เช่า เพื่อใช้ในการคำนวณ ผลกำไรขาดทุน และคำนวณค่าเช่าแปรผัน
3. กำไรจากการดำเนินงานที่จะใช้เพื่อคำนวณส่วนแบ่งกำไร หมายถึงกำไรจากการดำเนินงาน ภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง (ซึ่งกองทุนรวมเป็นผู้เห็นชอบก่อนดำเนินการ) และค่าเช่าคงที่ในปีนั้น ๆ
4. ผู้เช่าตกลงชำระส่วนแบ่งกำไรให้แก่กองทุนรวมปีละ 1 ครั้ง (ยกเว้นปีที่ 1 – 3 ของระยะเวลา การเช่า) ภายในเดือนตุลาคมของทุกปี (ทั้งนี้ ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นสุดรอบปีของการเช่าทรัพย์สิน)

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ กำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการ กองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และ ระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงยกเว้นการชำระค่าเช่าคงค้าง หรือการ ปรับลดค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวม เสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ แม้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการขยาย

ระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่าชั่วคราว แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการทั้งสองแนวทางตามที่ผู้เช่าเสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะต้องบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าค้างค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยการดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่า ทั้งทางแพ่งในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน และทางอาญาในคดีความผิดเกี่ยวกับเช็ค ซึ่งในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งทนายความเพื่อดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มิอำนาจของผู้เช่าแล้ว

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 จากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 โดยสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดให้สัญญาชั่วคราวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่แตกต่างจากสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งแนบท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความหลายประการ กรณีจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกโต้แย้งได้ว่าเป็นการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่มากกว่าการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว และหากศาลเห็นพ้องด้วยกับข้อโต้แย้งดังกล่าว กองทุนรวมก็จะไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องใช้ทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ

สำหรับข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาอนุมัติข้อเสนอดังกล่าว กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าต้องเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน อย่างไรก็ตาม การเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินตามข้อเสนอของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ในครั้งนี้จะถือเป็นการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ เนื่องจากการเช่าระยะยาว มิใช่การขยายระยะเวลาการเช่าชั่วคราว

ตามสัญญาเช่าชั่วคราว ซึ่งจะเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความได้ ดังนั้น หากกองทุนรวมและผู้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาดังกล่าว เป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญา กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมายเพื่อบังคับตามสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงการขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน โดยการฟ้องเป็นคดีขึ้นใหม่

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาผลกระทบต่อกองทุนรวม และประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากแนวทางทั้งสอง ซึ่งสรุปได้ ดังนี้

	ผลกระทบต่อกองทุนรวม	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
1. แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด	• บัตรกำนัลเงินสดจะไม่ได้นับเป็นรายได้ของกองทุนรวม • ค่าเช่าคงค้างจำนวน 5,900,000 บาท จะถูกตัดเป็นหนี้สูญ • กองทุนรวมจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่า ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดสัญญา เป็นเงินรวม 4,900,000 บาท	• ผู้ถือหน่วยจะได้รับบัตรกำนัลเงินสดโดยตรง แทนหนี้ค่าเช่าคงค้าง • จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล
2. แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้	• ค่าเช่าคงค้างส่วนที่ขอลดจำนวน 5,300,000 บาท จะถูกตัดเป็นหนี้สูญ • กองทุนรวมจะได้รับชำระหนี้เป็นงวด ๆ ในรูปแบบของเงินสด เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน • เงินปันผลจะคำนวณจากกำไรขาดทุน และจ่ายออกตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน	• จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางทั้งสอง มีความแตกต่างกันเล็กน้อยในเรื่องการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง จำนวน 5,900,000 บาท และจำนวน 5,300,000 บาท แต่สำหรับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในรูปแบบเงินสด จะมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน สำหรับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วย

ลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ในขณะที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน สำหรับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่า เนื่องจากกองทุนรวมจะต้องตัดหนี้สูญ อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ แต่ในกรณีการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกำนัลเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการลงทุนที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท ในขณะที่แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ นั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์อื่นใดชดเชยการไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวม

โดยสรุป บริษัทจัดการมีความเห็นว่าแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสดนั้น เป็นแนวทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการในทั้งสองแนวทาง บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ข้อเสนอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาลงมติในวาระนี้ แบ่งออกเป็นวาระย่อย 3 วาระ เนื่องจากเป็นเรื่องต่อเนื่องกัน อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางที่เสนอในวาระ 6.1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 6.2 โดยบริษัทจัดการจะเสนอเรื่องในวาระที่ 6.3 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

วาระที่ 6.1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบบัตรกำนัลเงินสด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ผู้เช่าขอยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าค่างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าค่างที่ขอยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าคังค่าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย
เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,253 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

เนื่องจากการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่านั้น เป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะชำระบัตรกำนัลเงินสดเป็นผลประโยชน์ชดเชยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรง โดยบริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมนั้น มูลค่าของบัตรกำนัลดังกล่าวจะไม่ถือเป็นรายได้ของกองทุนรวม และไม่ถือว่าการรับชำระหนี้ค่าเช่าด้วยทรัพย์สินอื่น เนื่องจากการให้ผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน มิใช่การชำระหนี้ตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า และไม่ถือเป็นการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะเป็นการจ่ายจากกำไรสะสมหรือกำไรสุทธิของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่กำหนด ตามข้อ 7 ของหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการแนวทางดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคังค่างให้แก่ผู้เช่า นั้น ค่าเช่าคังค่างชำระจะถือเป็นอันระงับสิ้นไป เมื่อกองทุนรวมและผู้เช่าตกลงกันเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการยกเว้นการชำระหนี้และการชำระหนี้ค่าเช่าต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่ากองทุนรวมจะได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าค้าง สำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกำนัลเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการลงหุ้นที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท เป็นผลประโยชน์ทดแทนการงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว

ดังนั้น แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เป็นแนวทางที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท กองทุนรวมจะสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่า เป็นเงินรวมจำนวน 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป ซึ่งกองทุนรวมจะสามารถได้รับชำระค่าเช่า ภายในระยะเวลา 30 เดือนนั้น บริษัทจัดการเห็นว่ากรณีที่กองทุนรวมจะได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าในเดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานั้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 10.46 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 6.2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (เพื่ออนุมัติ)

หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติตามที่เสนอในวาระ ที่ 6.2 นี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การปรับลดหนี้ค่าเช่าค่างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563 และค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับงวดประจำเดือนพฤศจิกายน 2563 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2564 รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดเหลือจำนวน 5,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2) ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
- งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- งวดที่ 5 ชำระจำนวน 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ในการนี้การปรับลดหนี้ค่าเช่าทั้งหมดตามข้อเสนอของผู้เช่านั้น ถือเป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่นเดียวกับกรณีในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางในวาระนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะต้องเข้าทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อปรับลดค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญา และกำหนดเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ปรับลด โดยมีสาระสำคัญเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับลดหนี้ค่าเช่าค่างชำระจากจำนวนเดิม 10,800,000 บาท ลดเหลือจำนวน 5,500,000 บาท เป็นผลให้กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าค่าง จำนวน 5,300,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ เช่นเดียวกับแนวทางดำเนินการในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ในกรณีนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้ผลประโยชน์อื่นใดเป็นการชดเชยการงดจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เพื่อใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด จำนวน 5 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 จนถึงเดือนมิถุนายน 2566 จะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาทั้งหมดจำนวน 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน ซึ่งเป็น

ระยะเวลาที่ยาวนานกว่าแนวทางการดำเนินการในวาระที่ 6.1 เป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการเห็นว่าแนวทางการลดหนี้ และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุนรวมที่ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่า ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในระยะเวลาอันใกล้ และไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการของกองทุนรวมต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วม ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วน เสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และ นางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 10.46 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้ว ทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 6.3 : เพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่ออนุมัติ)

หากผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอนี้ บริษัทจัดการจะยกเลิกการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่า หรือผู้เช่าทรัพย์สินตามที่แจ้งไว้ในวาระที่ 3

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอการเช่า ทรัพย์สิน ตามที่ผู้เช่าเสนอ โดยมีรายละเอียดระยะเวลาและเงื่อนไขหลักของการเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	30 ปี	
ค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่ (รายเดือน)	ค่าเช่าแปรผัน (รายปี) ส่วนแบ่งกองทุนรวม/ผู้เช่า (ร้อยละ) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ปีที่ 1 – 3	700,000 บาท	-
ปีที่ 4 – 5	700,000 บาท	20/80
ปีที่ 6 – 10	1,000,000 บาท	30/70
ปีที่ 11 – 20	1,200,000 บาท	40/60
ปีที่ 21 – 30	1,500,000 บาท	50/50

1. ผู้เข้าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าคงที่ (รายเดือน) ลงวันที่ล่วงหน้า เพื่อชำระค่าเช่าในปีที่ 1 (สำหรับงวดประจำเดือนสิงหาคม 2564 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2565 จำนวนรวม 12 ฉบับ) มามอบให้แก่กองทุนรวม ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564
2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เพื่อทำหน้าที่สอบทานบัญชีของผู้เช่า เพื่อใช้ในการคำนวณผลกำไรขาดทุน และคำนวณค่าเช่าแปรผัน
3. กำไรจากการดำเนินงานที่จะใช้เพื่อคำนวณส่วนแบ่งกำไร หมายถึงกำไรจากการดำเนินงานภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง (ซึ่งกองทุนรวมเป็นผู้เห็นชอบก่อนดำเนินการ) และค่าเช่าคงที่ในปีนั้น ๆ
4. ผู้เข้าตกลงชำระส่วนแบ่งกำไรให้แก่กองทุนรวมปีละ 1 ครั้ง ภายในเดือนตุลาคมของทุกปี (ยกเว้นปีที่ 1 – 3 ของระยะเวลาการเช่า) (ทั้งนี้ ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นสุดรอบปีของการเช่าทรัพย์สิน)

นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณามอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการหาหรือ เorca และทำความเข้าใจในข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับผู้เช่า ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอดังกล่าว กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าต้องเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ แม้จะไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดให้บริษัทจัดการมีหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอาไว้อย่างชัดแจ้ง แต่โครงการจัดการกองทุนรวมก็ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และมีสิทธิลงมติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการของกองทุนรวม ซึ่งเป็นกรอบในการจัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการก็ไม่สามารถเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า โดยฝ่าฝืนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ตามแผนดำเนินการจัดประชุมเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งจะเริ่มดำเนินการในเดือนพฤศจิกายนนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าการศึกษาข้อเสนอที่ได้รับบอายังไม่สามารถยืนยันได้ว่าเป็นข้อเสนอดังกล่าวจะเป็นข้อเสนอดีที่สุด หรือเป็นข้อเสนอที่เหมาะสมแก่กองทุนรวมหรือไม่ นอกจากนี้ ในกรณีข้อเสนอเพื่อเช่าทรัพย์สินยังอาจถือว่าการปิดโอกาสที่จะหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าดังมีรายละเอียดปรากฏในวาระนี้ บริษัทจัดการก็จะยกเลิกการจัดประชุมเพื่อสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และสภาวะตลาดการท่องเที่ยวของประเทศไทยรวมที่อาจจะใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี ในการฟื้นตัวจนกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 บริษัทจัดการไม่สามารถยืนยันได้ว่าการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินที่จะจัดขึ้นในครั้ง นี้ จะมีผู้สนใจยื่นข้อเสนอหรือไม่ และหากบริษัทจัดการจะนำข้อเสนอของผู้เช่าที่ได้รับในขณะนี้ ไปพิจารณาความเป็นข้อเสนอที่ได้รับจากการจัดประมูล ก็อาจถือว่าการนี้ไม่ยุติธรรมต่อผู้เช่า ที่ผู้สนใจรายอื่นได้รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่าในครั้ง นี้แล้ว และสามารถที่จะยื่นข้อเสนอที่มีเงื่อนไขที่ดีกว่าเพียงเล็กน้อย ก็จะสามารถชนะการประมูลดังกล่าวได้

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าหากเงื่อนไขตามข้อเสนอของผู้เช่านี้เป็นเงื่อนไขตามข้อเสนอที่ได้รับจากการประมูล ภายใต้สภาวะตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบันที่ยังอยู่ในภาวะชะงักงันและอาจจะยืดเยื้อไปอีกเป็นเวลา 3 – 4 ปี ก็ถือได้ว่าเป็นข้อเสนอที่สมเหตุผล และกองทุนรวมมีโอกาสที่จะได้รับส่วนแบ่งกำไร เมื่อสภาพธุรกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นตามสภาวะธุรกิจ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินที่บริษัทจัดการได้รับก่อนการจัดประมูล ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การรับข้อเสนอของผู้เช่านี้จะทำให้บริษัทจัดการต้องยกเลิกการจัดประมูล ก็อาจถือได้ว่าเป็นข้อเสนอที่ปิดโอกาสที่กองทุนรวมจะได้รับข้อเสนออื่นในอนาคต

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินและยอมรับความเสี่ยงที่จะมีหรือไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก็ควรที่จะพิจารณาไม่อนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าในครั้ง นี้ เนื่องจากไม่สอดคล้องกับความต้องการที่จะขายทรัพย์สินและเลิกกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เนื่องจากบริษัทจัดการเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งหากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าในครั้ง นี้ บริษัทจัดการก็จะยังคงได้รับค่าบริหารจัดการกองทุนรวมต่อไป กรณีจึงอาจถือได้ว่าบริษัทจัดการเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากการแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอนี้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงใคร่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาในมุมของแผนการถือครองหน่วยลงทุนว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์ที่จะถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ต่อไปในระยะยาวหรือไม่ หรือยังไม่มีแผนที่จะขายหน่วยลงทุนในอนาคตอันใกล้ นี้ ซึ่งหากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนยังคงต้องการถือครองหน่วยลงทุนต่อไป หรือต้องการรอเวลาเพื่อให้ราคาหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น และไม่ต้องการที่จะรับความเสี่ยงที่อาจจะไม่มีผู้ยื่นประมูลในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่านี้ก็ เป็นทางเลือกที่เหมาะสม ในทางกลับกัน หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ต้องการที่จะถือครองหน่วยลงทุนในระยะยาว และต้องการที่จะเลิกกองทุนเพื่อขายทรัพย์สินและเฉลี่ยเงินคืน และพร้อมที่จะรับความเสี่ยงจากการจัดประมูล การพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าในครั้ง นี้ก็อาจไม่ใช่ทางเลือกที่ดี จึงไม่ควรที่อนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่านี้

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และ นางสาวภรภัทร ประพทธิชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 10.46 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และ สถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมติดอากรแสตมป์ 20 (ยี่สิบบาท) ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันอังคารที่ 27 ตุลาคม 2563 โดยบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

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 กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ /
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

1. นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นายวัลลภ เตชะกสิณ

ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมาย
สยามชิที จำกัด

3. นางสาวพิชญ์อัปสร หวังร่วมมิตร

ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมาย
สยามชิที จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ จำนวน 2 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด จำนวน 2 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวพริมา อนุสรนิตินสาร

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นางสาวพิมพ์เพร สุขเจริญ

ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

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

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นลงหุ้นทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจาก ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงหุ้น 1 หน่วย มีคะแนนเสียง เท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหุ้นลงหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงหุ้นที่ถืออยู่หรือได้รับมอบ ฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วใน การนับคะแนน จะใช้วิธีชานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหุ้นลงหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านวาระนี้ หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหุ้นลงหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมี เจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหุ้นลงหุ้น ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วน ท่านที่ไม่คัดค้านหรือคัดค้านจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบ ความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มี การขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่ เห็นด้วยและคัดค้านไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นลงหุ้นไม่เห็นด้วย หรือคัดค้าน จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหุ้นลงหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วม ประชุมแทนผู้ถือหุ้นลงหุ้นอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวพิมพ์เพร สุขเจริญ ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน สำหรับการประชุมในครั้งนี้ จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือ หุ้นลงหุ้นพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละ วาระการประชุม และจะจัดให้ผู้ถือหุ้นลงหุ้นร่วมกันลงมติ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่

นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธุ์ 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) สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

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

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศ กสท. ดังกล่าว

2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประธานฯ ขอให้ นายนิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจงต่อที่ประชุม

นายนิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยเปรียบเทียบสาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับเดิมและพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งการประเมิน	เจ้าพนักงานส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี	

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 2 เป็นวาระรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ซึ่งบริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องแล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นของกองทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม 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

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นของกองทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 7 ราย คิดเป็นจำนวน 403,301 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 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 จำนวนห้องพักบนเกาะสมุย ในปี 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 ก็จะทำให้เห็นว่าวันพักเฉลี่ยจะคงที่ที่ประมาณ 4.11 วัน อัตราเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 74.84 ซึ่งปรับตัวดีขึ้น โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อัตราเข้าพักเฉลี่ยก็อยู่ในระดับร้อยละ 70 อย่างไรก็ตาม การคิดอัตราการเข้าพักจะคิดบนห้องที่เปิดให้พัก ไม่นับรวมห้องพักที่ปิดปรับปรุง ซึ่งจะทำให้ดูเหมือนโรงแรมบนเกาะสมุยมีอัตราการเข้าพักที่สูง นอกจากนั้น อัตราการเข้าพักนี้ไม่ได้คำนึงถึงระดับราคาค่าห้องพักที่ลดลงเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

2. สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปีเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพตามเวลา เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่อยู่ติดทะเลทำให้ทรัพย์สินมีการเสื่อมสภาพเร็วกว่าและมากกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง โดยผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบสภาพในเบื้องต้นเห็นว่าการดำเนินการตามแผนจริง รวมทั้งที่ได้ทำเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณ เนื่องจากพบว่าสภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีความเสียหายเพิ่มเติมจากที่ได้เคยประเมินไว้ ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการสรรหาวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อตรวจสอบปริมาณและมูลค่างานว่าเป็นไปตามที่ได้ตกลงหรือไม่ อย่างไรก็ตาม จากการที่สภาพทรัพย์สินที่ตรวจสอบจริงมีการเสื่อมสภาพเพิ่มมากขึ้นกว่าที่เคยประเมิน บริษัทจัดการจะได้หารือกับวิศวกรที่ปรึกษา (ซึ่งอยู่ระหว่างการสรรหา) ถึงขอบเขตงานและงบประมาณที่จำเป็น ในการปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ เพื่อที่จะได้จัดทำแผนงานและนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาต่อไป

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 และภาษีอื่นๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลสิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 เป็นต้นมา สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ได้ประเมินและแจ้งเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดย บริษัท สมุยบุรี ปีช รีลลอร์ท 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 ปีช รีลลอร์ท จำกัด เช่าตามสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลา 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 ปีช รีลลอร์ท 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 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

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิติ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นทนายความในการดำเนินการยื่นฟ้องเทศบาลนครเกาะสมุยต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้เพิกถอนการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ของเทศบาลนครเกาะสมุยและเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ รวมทั้งขอให้ศาลมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บเกินไปเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันครบระยะเวลายสามเดือนนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดเป็นต้นไปจนกว่าเทศบาลนครเกาะสมุยจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลางเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 เป็นคดีหมายเลขดำที่ ภ.182/2560 ระหว่าง กองทุนรวมขอสงวนทรัพย์สมุญบุรี ใจท์ กับ เทศบาลนครเกาะสมุย 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 จึงเป็นการขึ้นค่ารายปีที่มิเหตผลอันสมควร 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 ศาลภาษีอากรกลางได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ โดยศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลาง โดยให้เหตุผลสรุปได้ว่า

“การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2556 ถึง 2560 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลย และคำชี้ขาดของนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยจึงชอบแล้ว จำเลยจึงไม่ต้องคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแก่โจทก์ แต่การที่ศาลภาษีอากรกลางยังไม่ได้พิพากษาคืนเงินเพิ่มที่โจทก์เสียเงินมาในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน 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 สำนักงานกฎหมายสยามซิติ้ จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุม

นายวัลลภ เตชะกสิณ ที่ปรึกษากฎหมายด้านภาษีอากรจากบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิติ้ จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการขอขยายระยะเวลายื่นฎีกา โดยยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของบริษัทจัดการถึงแนวทางในการดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตนมีความเห็นว่าการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ถูกต้อง โดยมีเหตุผลสนับสนุนดังนี้

1. การยื่นแบบเพื่อประเมินภาษีถูกต้องครบถ้วน แต่เป็นความผิดพลาดของเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเกาะสมุยที่ไม่ได้จดยรายละเอียดสัญญาเช่าจึงไม่สามารถประเมินย้อนหลังได้
2. ฐานภาษี ควรคำนวณจากมูลค่าที่อาจนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้จึงควรพิจารณามูลค่าของโรงแรมตามอัตราการเข้าพักและการใช้ประโยชน์ตามความเป็นจริงซึ่งจะต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า 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 จึงเห็นว่าไม่สมควรมานำข้อมูลในปี 2553 มาเป็นฐานในการประเมินภาษีสำหรับปี 2556 ถึงปี 2560 ได้

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

จากนั้นได้ตอบข้อซักถามของ นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าแนวทางการสู้คดีในชั้นฎีกาต้องเป็นการโต้แย้งคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์โดยอาจจะนำข้อมูลและพยานหลักฐานเดิมซึ่งศาลล่างมิได้หยิบยกขึ้นมาพิจารณา เช่น การปิดซ่อมแซมทรัพย์สินที่มีได้ใช้ประโยชน์เต็มปีซึ่งเป็นเหตุอย่างหนึ่งในการลดค่าภาษี ทั้งนี้ ระยะเวลาในการพิจารณาของศาลฎีกาอาจใช้เวลาประมาณ 1 ปี สำหรับผลกระทบจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 นั้น แม้ฐานภาษีจะสูงขึ้นแต่อัตราการคำนวณภาษีลดลงเมื่อคำนวณแล้วน่าจะส่งผลให้เสียภาษีในจำนวนที่ลดลง นอกจากนี้ ฐานภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจใช้ดุลพินิจตั้งเช่นกรณีกฎหมายเดิม 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 ในกรณีที่คดีที่กองทุนรวมจะได้รับคืนค่าภาษีโรงเรือนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 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 ปีช รีส์อาร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และมีเงื่อนไขหลัก สรุปได้ดังนี้

	เงื่อนไขการเช่า	หมายเหตุ
ระยะเวลาเช่า	3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564)	เพิ่มจากระยะเวลาเช่าชั่วคราวจาก 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 ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติให้กองทุนรวมประนีประนอมยอมความกับผู้เช่าและให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 6 เดือน ในระหว่างการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน ต่อมาปรากฏว่าไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมจึงได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 1 ปี เพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ แต่ปรากฏว่า ผู้ยื่นซองประมูลเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ได้ยื่นเอกสารและข้อมูลประกอบการพิจารณาให้ครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการร้องขอ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นซองประมูลรายดังกล่าวได้ 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 ไม่ว่าจะเป็นการขายทรัพย์สินหรือการให้เช่าทรัพย์สินในระยะยาว โดยบริษัทจัดการได้ติดต่อไปยังนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการสรรหาผู้ที่สนใจจะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการก็ยังไม่ได้รับข้อเสนอที่ชัดเจนและแน่นอน สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและปิดการใช้งานทรัพย์สินอาจไม่ใช่แนวทางที่เหมาะสม เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในระหว่างปิดการใช้งานทรัพย์สิน เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และทำให้ทรัพย์สินเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มขึ้นและราคาขายหรือราคาให้เช่าทรัพย์สินต่ำลง ด้วยเหตุดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมยังไม่สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่ยอมรับเงื่อนไขการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินและตกลงเช่าทรัพย์สินในระยะยาวได้ตามที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทจัดการก็มีความเห็นว่าการให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันจึงน่าจะเป็นแนวทางที่มีผลเสียต่อกองทุนรวมน้อยที่สุด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลา (RevPar) จากการประกอบธุรกิจของผู้เช่าอยู่ที่ประมาณ 1,300 – 1,500 บาท สำหรับผลประโยชน์ของผู้เช่า 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 รักสานติวงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าบริษัทจัดการได้ตรวจสอบผลประโยชน์ของผู้เช่าจากงบการเงินประจำปีซึ่งยื่นต่อกระทรวงพาณิชย์และการคุ้มครองผู้บริโภค โดยนำข้อมูลการเข้าพักตามทะเบียนผู้พักมา

คำนวณรายรับทั้งปีของผู้เช่า ซึ่งจำนวนรายรับจากการคำนวณดังกล่าวก็สอดคล้องกับจำนวนรายรับที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีซึ่งยื่นต่อกระทรวงพาณิชย์

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า บริษัทจัดการเคยได้รับข้อเสนอเช่าทรัพย์สินจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือเซ็นทารา อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอดังกล่าวก็ไม่ได้มีเงื่อนไขที่ให้ประโยชน์แก่กองทุนรวมมากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน

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

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

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ ขอให้ประธานฯ แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายล่าสุด และขอให้บริษัทจัดการตรวจสอบผลประโยชน์ของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด

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

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 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 ผู้ถือหุ้นรายลงทุน แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า เนื่องจากกองทรัสต์สามารถซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ จึงน่าจะเปิดโอกาสให้มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพดีและสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้ในอนาคต ดังนั้น จึงขอให้บริษัทจัดการพิจารณาและศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ด้วย

นายทวน ผาติหัตถกร ผู้ถือหุ้นรายลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า หากกองทุนรวมไม่สามารถหาวิธีแก้ปัญหาที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้ กองทุนรวมอาจต้องพิจารณาวิธีแก้ปัญหาที่เด็ดขาด เช่น การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขายเฉพาะที่ดินของกองทุนรวม เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินมาเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

นายเมธี อันอดิเรกุล ผู้ถือหุ้นรายลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า กองทุนรวมไม่ควรแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และไม่ควรมีการลงทุนเพิ่มเติมอีก กองทุนรวมควรแก้ปัญหาโดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวหรือการขายทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือการขายเฉพาะที่ดิน

ประธานฯ กล่าวว่า ในปัจจุบัน บริษัทจัดการเปิดโอกาสที่จะรับทั้งข้อเสนอซื้อและเช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีผู้สนใจที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่อย่างใด โดยหากได้รับข้อเสนอที่มีความชัดเจนและแน่นอนแล้ว บริษัทจัดการจะจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนเพื่อพิจารณาข้อเสนอซื้อหรือเช่าต่อไป จากนั้นตอบข้อซักถามของนายเมธี อันอดิเรกุล ผู้ถือหุ้นรายลงทุน ว่าผู้เขายังไม่ได้มีข้อเสนอที่จะเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เมื่ออายุสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันใกล้จะสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะเจรจากับผู้เช่าเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อไป

นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายลงทุน สอบถามความเห็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้รับมอบฉันทะ เกี่ยวกับแนวทางในการลงทุนในกองทุนรวม นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย กล่าวว่า การแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมเป็นสิทธิและขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ถือหุ้นรายลงทุนแต่ละราย อีกทั้ง ผู้รับ

มอบฉันทะอาจได้รับมอบฉันทะมาเพื่อเข้าร่วมประชุมเท่านั้น แต่ไม่ได้มีอำนาจที่จะแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้สอบถาม

นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหุ้นลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า เนื่องจากบริษัทจัดการไม่สามารถบริหารจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามเป้าหมายได้ บริษัทจัดการจึงควรพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมด้วย

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อคิดเห็นของนายทวน ผาติหัตถกร ผู้ถือหุ้นลงทุน เกี่ยวกับการพิจารณาขายที่ดินของกองทุนรวมหรือการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในระยะยาว ว่าบริษัทจัดการสามารถดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินหรือผู้เช่ารายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวได้ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในครั้งที่ผ่านมา

จากนั้น กล่าวว่า เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นอีก 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 ไพรซ์วอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชยนิติสวัสดิ์ นางอนทัย ลีกิจวัฒน์ นางอนทัย ภูมิสุรกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 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 นางลักษณสุนีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ว่าบุคคลากรของบริษัทที่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมิได้เป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน สำหรับการคิดค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการจะคำนวณตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยหากมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมลดลง ย่อมส่งผลให้ค่าธรรมเนียมของบริหารจัดการลดลงด้วย และขอรับข้อเสนอเกี่ยวกับการพิจารณาปรับลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริหารจัดการและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม สำหรับการประชาสัมพันธ์การประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมานั้น บริษัทยังได้มีการแต่งตั้งบริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นนายหน้าและผู้จัดการการประมูล โดยบริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ดำเนินการติดต่อนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของบริหารจัดการ และการประกาศลงหนังสือพิมพ์ และในปัจจุบันบริษัทจัดการได้ดำเนินการประชาสัมพันธ์การขายทรัพย์สินและการให้เช่าทรัพย์สินผ่านนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินหลายราย เช่น บริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อประชาสัมพันธ์ให้นักลงทุนที่สนใจซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอีกด้วย

นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายย่อย เสนอความเห็นที่เห็นว่าควรให้สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมมีโครงสร้างอัตราค่าเช่าประกอบด้วยอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยประธานฯ ขอรับข้อเสนอดังกล่าวเพื่อนำไปพิจารณาต่อไป

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ตอบข้อซักถามของ นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าขณะนี้จะมีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและการรับมอบฉันทะทั้งสิ้น 106 ราย รวมจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 36,043,485 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.5308

นายวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย แสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมว่าให้มีการจัดทำบันทึกข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ได้มีการสอบถามและเสนอแนะในการประชุมครั้งนี้ให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยผู้สอบถามและเสนอความคิดเห็นประกอบด้วย เนื่องจากตนเห็นว่าข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยนั้นเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์และสามารถนำมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยครั้งต่อไปได้ จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรฐานการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยนั้น จะต้องมีการบันทึกข้อซักถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นรายย่อย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นรายย่อยจะมาประชุมด้วยตนเองหรือมาโดยการรับมอบฉันทะ พร้อมกับรายละเอียดอื่นๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนอยู่แล้ว โดยรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าวจะมีการประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย

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

กระแสเงินสดนั้น เป็นจำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัย เนื่องจากโรงแรมได้รับความเสียหายจาก อุทกภัย โดยโรงแรมได้ดำเนินการซ่อมแซมในส่วนที่เสียหายและทดรองค่าใช้จ่ายไปก่อน จากนั้นจึงได้รับเงินจาก บริษัทประกันภัยในภายหลัง

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

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

นางลักษณสุนีย์ ศิริปทุมมาศ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ กองทุนรวมถูกเรียกเก็บเพิ่มขึ้นนั้น ถือเป็นความบกพร่องของบริษัทจัดการที่ผลภาระภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าเป็น ผู้รับผิดชอบ ประธานฯ กล่าวว่า เนื่องจากตนมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องในการเจรจาสัญญาเช่าเมื่อปี 2553 จึงไม่ทราบ สาเหตุที่แท้จริงในการกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่คาดว่าจะการกำหนดข้อสัญญา ดังกล่าวอาจจะเพื่อให้กองทุนรวมสามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ชัดเจน

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

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าปัจจุบันบริษัทจัดการไม่ได้ดำเนินการบริหารกองทุนรวมทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และไม่ได้ดำเนินการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโรงแรมนอกจากกองทุนรวมนี้

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

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นรายย่อยท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.35 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบการเงิน

วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 3.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 399 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 137.8 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของบริษัทคลัส) ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่า และอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาโดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในส่วนนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรงและสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบาย พร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต้องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารของกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทุนรวม
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวมและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อ ป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ ระบบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยาก ที่เกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจาก การสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอบีเอส จำกัด

สง่า โชนิตสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 828,000,000 บาท)	9	399,000,000	536,800,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	6,525,575	8,239,320
ลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ สุทธิ	11	1,200,000	1,100,000
ลูกหนี้อื่น		1,795,988	1,661,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		144,782	148,298
สินทรัพย์อื่น		80,825	22,542
รวมสินทรัพย์		408,747,170	547,971,160
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	17,271,223	15,964,671
เจ้าหนี้อื่น		-	1,107,028
หนี้สินอื่น		-	6,605
รวมหนี้สิน		17,271,223	17,078,304
สินทรัพย์สุทธิ		391,475,947	530,892,856
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(82,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	12	828,000,000	828,000,000
ขาดทุนสะสม	12	(436,524,053)	(297,107,144)
สินทรัพย์สุทธิ		391,475,947	530,892,856
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		4.7279	6.4117
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		82,800,000	82,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 1) ที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา 2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยรวม 15,772.86 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	828,000,000	828,000,000	399,000,000	536,800,000	100	100
	828,000,000	828,000,000	399,000,000	536,800,000	100	100

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	9	7,200,000	7,200,000
รายได้ดอกเบี้ย		3,723	4,286
รวมรายได้		7,203,723	7,204,286
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	3,087,864	3,696,567
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	617,573	740,942
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	514,644	616,095
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,855,251	1,777,913
หนี้สงสัยจะสูญ	11	1,800,000	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		945,300	13,076,666
รวมค่าใช้จ่าย		8,820,632	19,908,183
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9	(137,800,000)	(64,600,000)
รวมรายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(137,800,000)	(64,600,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การ(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	9	(137,800,000)	(64,600,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(139,416,909)	(77,303,897)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		391,475,947	530,892,856

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ดอกเบียร์รับ		(3,723)	(4,286)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9	137,800,000	64,600,000
หนี้สงสัยจะสูญ	11	1,800,000	-
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ		(1,900,000)	(1,100,000)
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่น		(134,988)	(1,661,000)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		3,516	10,593
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(58,510)	12,769
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,306,552	12,479,926
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		(1,107,028)	1,107,028
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(6,605)	759
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		(1,717,695)	(1,858,108)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบียร์		3,950	4,881
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(1,713,745)	(1,853,227)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)สุทธิ		(1,713,745)	(1,853,227)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		8,239,320	10,092,547
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		6,525,575	8,239,319

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	6.4117	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193	10.2682
บวก รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมการลงทุน :						
(ค่าใช้จ่าย)รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(0.0195)	(0.1534)	(0.4315)	0.7003	(0.1705)	(0.1888)
(ขาดทุน)กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1.6643)	(0.7802)	(0.5459)	0.3720	(2.4984)	(0.0801)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(1.6838)	(0.9336)	(0.9774)	1.0723	(2.6689)	(0.2689)
หัก เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(0.0800)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	4.7279	6.4117	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193
อัตราส่วนของการ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(28.0678)	(13.0877)	(~2.5082)	14.4116	(27.6721)	(2.5730)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	391,475,947	530,892,856	608,196,753	689,121,091	600,334,485	821,318,438
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.7758	3.3705	6.6196	(8.9421)	1.7674	7.9341
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.4503	1.2197	1.0978	0.4701	-	6.1273
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	496,715,497	590,658,601	646,968,367	616,675,821	798,578,989	865,310,598

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทุนได้แก่ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 24.15 ของหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนทั้งหมด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างงวดที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจให้เช่า

ทั้งนี้ ผลกระทบในเชิงลบในระยะสั้นอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมได้ให้ความใส่ใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อบริษัทให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

3 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

3.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

3 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

3.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กองทุนรวมไม่ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งแนวปฏิบัติดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

3.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้ออกและไม่ติดภาระค่าประกัน

3 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

3.5 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

3.6 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึง ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นระหว่างปีจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

3.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3.9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

4.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

4.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ไม่รวมถึงกรณีที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	399,000,000	536,800,000
รวม	399,000,000	536,800,000

4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

4.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการได้ให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

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

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล บริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทจัดการได้พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัดชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

6 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินการประมาณ (ถ้ามี)

7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวมและเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม กองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้นรายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	536,800,000	601,400,000
(ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรม	(137,800,000)	(64,600,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	399,000,000	536,800,000

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา 2) อาคารมีเนื้อที่ใช้สอย 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำกว้าง 6.5 เมตร สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่ เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้แก่

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	7,200,000	7,200,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	277,409	416,083

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการ ประกอบธุรกิจโรงแรม อายุของสัญญา มีระยะเวลาเบื้องต้น 3 ปี ซึ่งมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	8.30
ครบกำหนดระหว่าง 2 ปี - 3 ปี	0.70

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่า ปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี นัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว อยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่า ยุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่ มูลค่า 399 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 536.8 ล้านบาท) และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 จำนวน 137.8 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจำนวน 64.6 ล้านบาท)

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	14.60
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(14.00)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	12.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(10.80)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(11.20)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	11.40

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคาร ซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	6,525,575	8,239,320	0.05	0.05
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,525,575	8,239,320		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

11 ลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	1,800,000	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,800,000)	-
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,200,000	1,100,000
รวมลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	1,200,000	1,100,000

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 82,800,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	จำนวน		จำนวน	
	หน่วยลงทุน	บาท	หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(297,107,144)	(219,803,247)
หัก (ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(137,800,000)	(64,600,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(436,524,053)	(297,107,144)

13 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 คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน	
รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้		
รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,087,864	3,696,567
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	514,644	616,095
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	627,517	280,333
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	104,586	46,722

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 พร้อมทั้งได้รายงานข้อมูลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 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

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามชิตส์ จำกัด เพื่อดำเนินการฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืนต่อศาลภาษีอากรกลาง 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

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

วันพุธที่ 28 ตุลาคม 2563 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

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันพุธที่ 28 ตุลาคม 2563

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือ ขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท บริษัทจัดการได้แนบของจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาพร้อมกันนี้

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(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 ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่
Written at

วันที่
Date

เดือน
Month

พ.ศ.
Year

1 ข้าพเจ้า
I/We

อยู่บ้านเลขที่
Residing at

ถนน
Street

ตำบล/แขวง
Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต
Amphur/Khet

จังหวัด
Province

รหัสไปรษณีย์
Postal Code

2 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).

3 ขอมอบฉันทะให้ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่ ถนน
Hereby appoint years , residing at Street
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

☐ หรือผู้จัดการกองทุน
Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กริมหา อายุ 57 ปี อยู่บ้านเลขที่ 99/399 ถนน
Mr. Suttipan Kreemaha age years , residing at Street
ตำบล/แขวง นากะลิ้ง อำเภอ/เขต พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ รหัสไปรษณีย์ 10290
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ประจำปี 2563 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2563 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 2020 Annual General Meeting of Unitholders on 28 October 2020 at 09.30 hrs. at Surasak 1 Conference Room, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at No. 33/1 South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, or any adjournment at any date, time and place thereof.

4 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 : Matters to be informed by the chairman to the Meeting (For Acknowledgement)

(2) วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

Agenda 2 : To certify the minutes of the 2019 Annual General Meeting of Unitholders of the Fund (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 | ☐ ไม่รับรอง | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(3) วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

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

(4) วาระที่ 4: รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

Agenda 4 : To acknowledge the financial status and the performance of the Fund and the financial statement for the accounting year ending on 30 June 2020 as audited and opined by the auditor (For Acknowledgement)

(5) วาระที่ 5: พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (เพื่อทราบ)

Agenda 5 : To acknowledge the appointment of the Fund's auditors and audit fees and expenses for the accounting year ending on 30 June 2021 (For Acknowledgement)

(6) วาระที่ 6: เพื่อพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างและข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามและผู้เช่าเสนอ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 6 : To consider the proposal on payment process of outstanding rental fees and lease of assets as proposed by the Lessee (For Consideration)

6.1 เพื่อพิจารณาอนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)

6.1 To consider approving the compensation benefits directly to the Unitholders in the form of cash vouchers (For Approval)

- ☐ (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 | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

6.2 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (เพื่ออนุมัติ)

6.2 To consider approving the reduction of liabilities and extension of payment period (For Approval)

- ☐ (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 | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

6.3 เพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่ออนุมัติ)

6.3 To consider approving the proposal on the lease of assets as proposed by the Lessee (For Approval)

- ☐ (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 | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(7) วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 7 : Other matters (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 | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- 5** การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นรายย่อย

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

- 6** ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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 behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ
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/Remark

- 1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน
โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unitholder 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

