

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2563 (ครั้งที่เลื่อนมา)  
วันพฤหัสบดีที่ 17 ธันวาคม 2563 เวลา 9.30 น.  
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 และ 3 ชั้น 11  
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

---

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุน  
อสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

1. นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 1 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวพริมา อนุสรนิตินสาร

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นางสาวยุพา อุดม

ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า  
ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 28 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น  
1,184,161 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 33 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 40,529,632 หน่วย รวมมี  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 61 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น  
41,713,793 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.379 การประชุมครั้งนี้จัดขึ้นสืบเนื่องจากการที่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  
ลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ซึ่งเดิมจัดให้มีขึ้นในวันที่ 28 ตุลาคม 2563 ไม่สามารถดำเนินการได้ตาม  
บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องด้วยไม่ครบองค์ประชุม บริษัท

จัดการจึงมีความจำเป็นต้องเลื่อนการประชุมออกมาเป็นการประชุมในครั้งใหม่ โดยในการประชุมครั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลาเข้ามาเข้าร่วมประชุม และตัวแทนจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีชานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงกรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวยุพา อุดม ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทราสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)**

ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า

ตามที่บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 012/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของบริษัท สมุยบุรี ปิซ ธิสอรัท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการ จำนวนทั้งสิ้น 45 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 37,845,220 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.71 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 82,800,000 หน่วย) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ 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

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี ปิซ ธิสอรัท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบจำนวน 2,377,020 หน่วย

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร 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 สมุย บุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพทธิชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ลงคะแนน จำนวน 10,000 หน่วย

ตามที่คุณถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่คุณเข้าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรนำเสนอแนวทางจัดการกองทุนรวมต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 ต่อไป

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบ ตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

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

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติที่ประชุม**      ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	41,813,793	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 100,000 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 41,813,793 หน่วย

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

ประธานฯ รายงานสถานะของกองทุนรวมต่อที่ประชุมโดยสรุป ดังต่อไปนี้

#### 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 ซึ่งต่อมาก็ได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์

ฉุกเฉิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

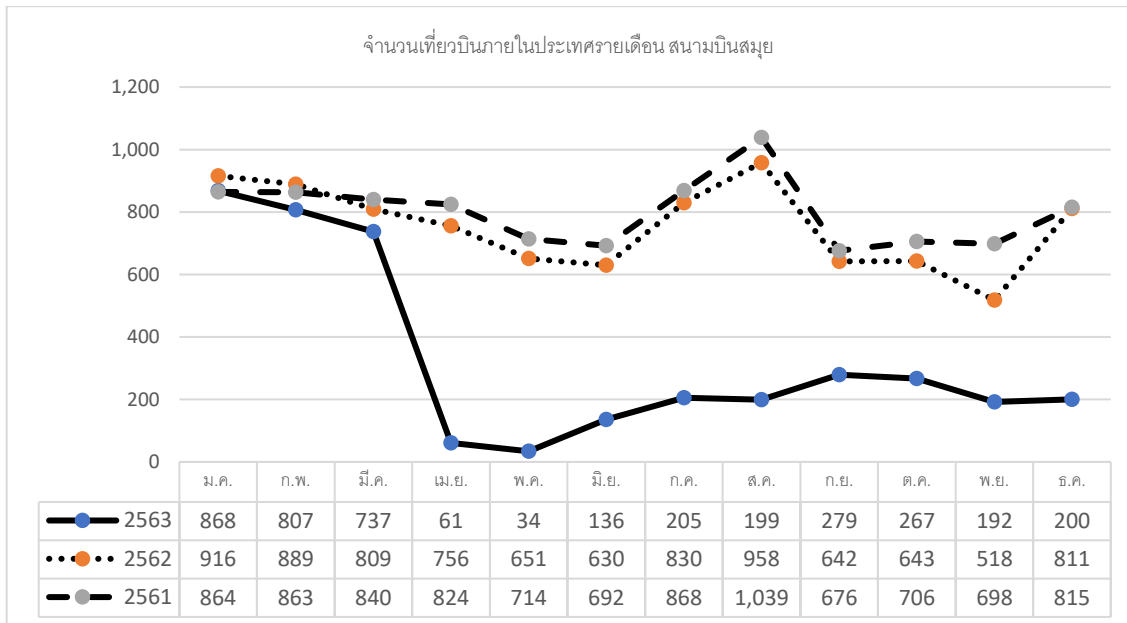
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้นโรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม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

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี จะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี 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

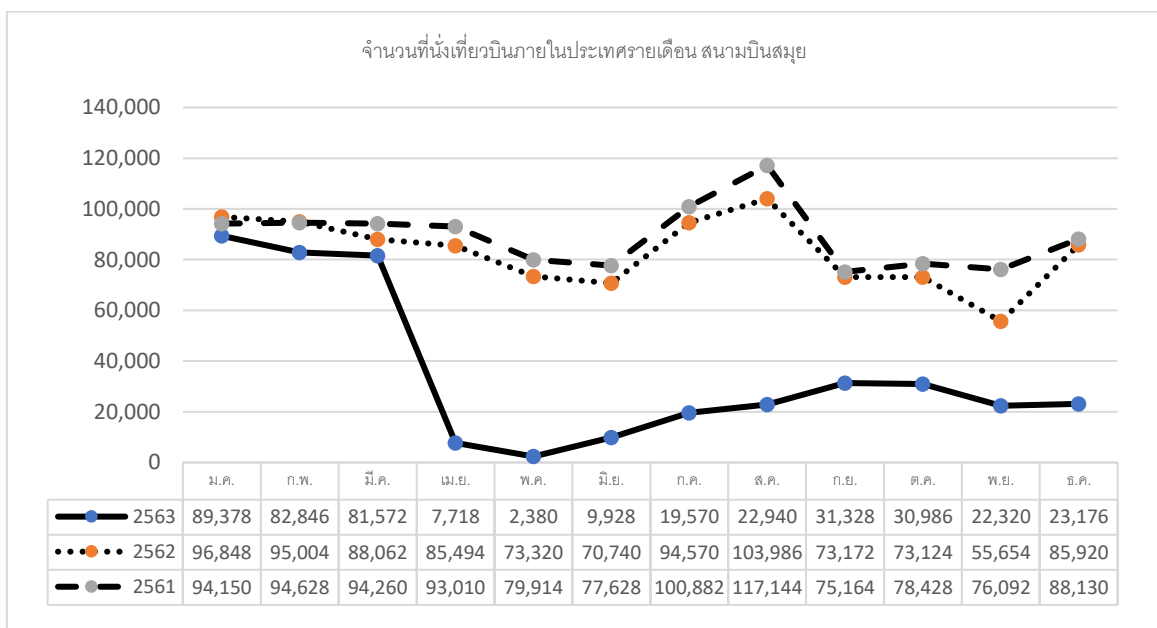
ถึงแม้ว่า สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส ซึ่งเป็นสายการบินหลักในการเดินทางเข้าออกสมุยได้กลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2563 แล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีผลในทางบวกกับสถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยในระยะเวลาอันใกล้นี้

เมื่อวันที่ 23 ตุลาคม 2563 เทศบาลนครเกาะสมุยได้มีการจัดแถลงข่าวการพบผู้ป่วยยืนยันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นหญิงชาวต่างชาติ อาศัยอยู่บนเกาะสมุย เดินทางกลับมาจากประเทศฝรั่งเศส วันที่ 30 กันยายน 2563 เข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลเกาะสมุย และในขณะนี้ผู้ป่วยพร้อมครอบครัวยังคงพักรักษาตัวในโรงพยาบาลเกาะสมุย โดย ณ วันที่บริษัทจัดการจัดเตรียมหนังสือประชุม ผู้ป่วยและครอบครัวยังอยู่ในระหว่างการกักตัวและยังไม่มีควมคืบหน้าเพิ่มเติม

### 3.2.1 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

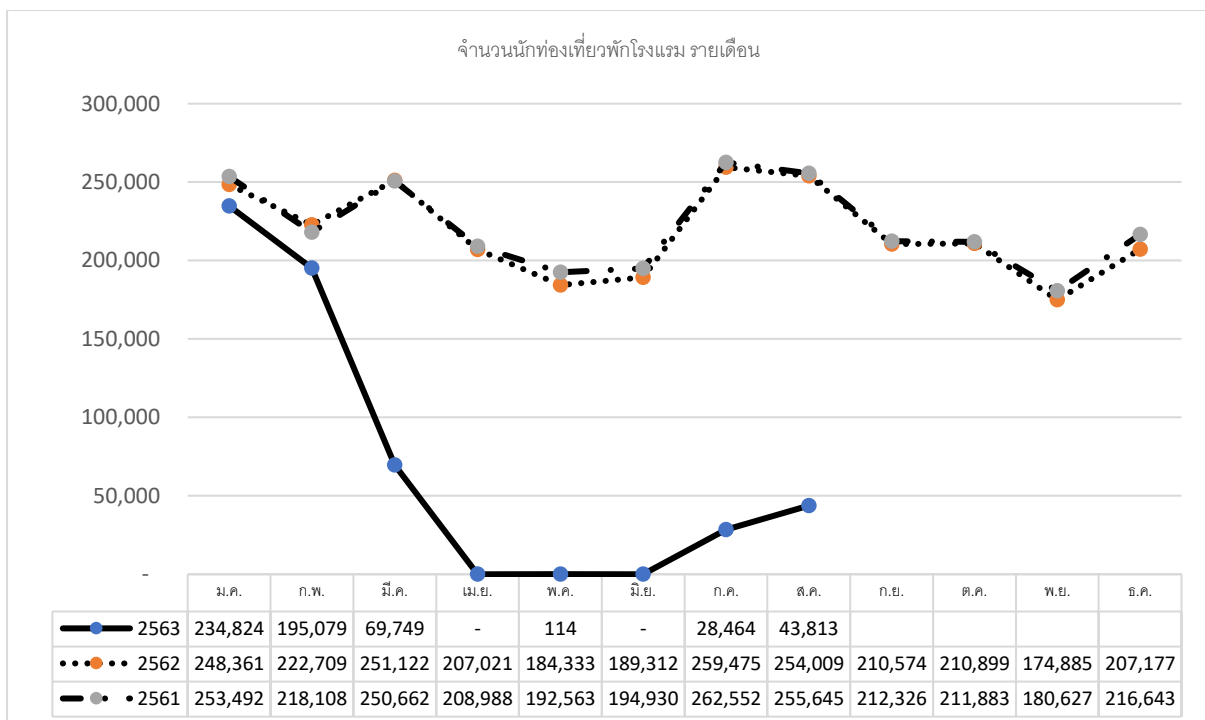
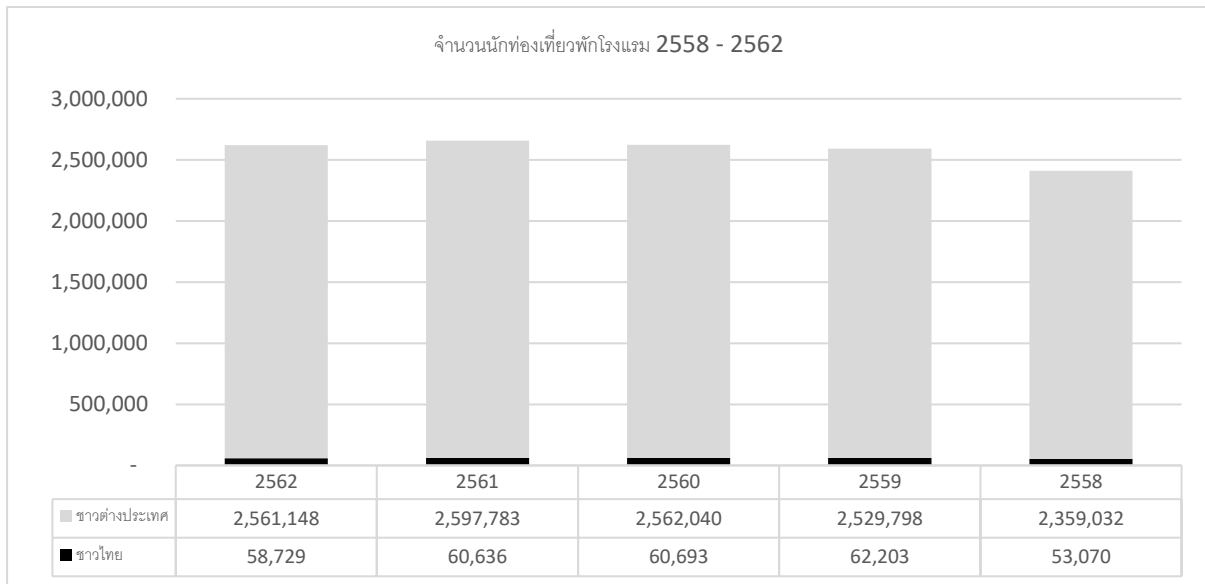


ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย<sup>1</sup> พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวน 199 เที่ยวบิน ลดลงจาก 205 เที่ยวบินในเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ข้อมูลดังกล่าวพบว่า จำนวนเที่ยวบินลดลงจาก 958 และ 1,039 เที่ยวบิน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



<sup>1</sup> ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2563

ในด้านของสัดส่วนนักท่องเที่ยวพักโรงแรม ในช่วงปี 2558 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 97 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ซึ่งมีผู้เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศย่อมจะต้องได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรค การห้ามเดินทางเข้าออก รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคและผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศต้นทาง เช่น จีน และกลุ่มประเทศในยุโรป





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีตั้งที่ได้กล่าวข้างต้น จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนสิงหาคม 2563 ลดลงจากจำนวนเฉลี่ยประมาณ 250,000 คน ในเดือนเดียวกัน ปี 2562 และ 2561 เหลือเพียง 43,813 คน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวได้มีการปรับตัวดีขึ้นเป็น 59,343 คน ในเดือนกันยายน 2563 และปรับตัวลดลงเหลือ 57,107 คน ในเดือนตุลาคม 2563 ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งการที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมากจากเดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นมานั้น เป็นผลจากการที่รัฐบาลได้มีการรณรงค์และมีมาตรการสนับสนุนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลลบกับธุรกิจการท่องเที่ยวอยู่ต่อไป

### 3.2.2 แนวโน้มในปี 2563 และ 2564

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

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 ประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีส่วนที่พึ่งพาการส่งออกและการท่องเที่ยวที่สูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลักย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาทลาดนั้น 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 นำที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. มาตรการรักษาระยะห่าง จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น จากการใช้ผู้ประกอบการขนส่งสาธารณะจะต้องเว้นระยะห่าง ทำให้ไม่สามารถขายที่นั่งได้ตามที่มีอยู่
6. นอกจากนี้ ยังมีข่าวว่าทางการจีนจะยังคงห้ามคนจีนเดินทางออกท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่จะให้เดินทางท่องเที่ยวในประเทศแทน เพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนเอง ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรง เนื่องจากจีนเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย
7. สำหรับกลุ่มประเทศที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน ก็เริ่มมีนโยบาย Travel Bubble เปิดให้เดินทางในระหว่างประเทศที่มีข้อตกลงสามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วัน ตามมาตรการในปัจจุบัน แต่ยังไม่มีการขอรุณที่จะนำไปสู่การปฏิบัติ
8. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1-2 ปี
9. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

### 3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณาขบวนการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยเนื้อหาในหนังสือฉบับดังกล่าวสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ
2. ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด
3. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือในเบื้องต้นด้วยการยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่วันที่ เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563

4. ผู้เช่าขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
5. ผู้เช่าเสนอให้ประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
6. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาขอยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหาร 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 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจ

ของผู้เช่า ในฐานะความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค ตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน 2563 - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 และต่อมา เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 บริษัทจัดการได้ส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามเรียกกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้าง ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

ทั้งนี้ หลังจากที่บริษัทจัดการได้ส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามเรียกกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้าง ทางผู้เช่าได้มีการส่งข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าค้าง ซึ่งจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 6 ต่อไป

### 3.4 ผลกระทบต่อกองทุนรวม

#### 3.4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ค่าเช่ารายปีใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เมื่อเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งกระทบโดยตรงกับธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้กระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

การสรรหาผู้เช่าที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ ทำให้จำเป็นต้องต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายเดิม แม้ว่าที่ผ่านมา กลุ่มเซ็นทรัลได้เคยติดต่อเสนอขอเช่า ด้วยอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าเท่ากับที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน บริษัทจัดการเห็นว่าในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ที่จะเริ่มดำเนินการในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2563 นี้ ก็อาจจะไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าที่เป็นประโยชน์ และภายใต้สถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบัน อาจจะเป็นไปได้ที่ผู้เช่าปัจจุบันจะไม่ต่อสัญญาและส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเพื่อลดค่าใช้จ่ายของตน

หากเป็นเช่นนั้น สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในช่วงปี 2563 – 2565 ซึ่งบริษัทจัดการประเมินบนสมมุติฐานที่กองทุนรวมจะยังไม่ได้รับค่าเช่าไปจนถึงสิ้นปี 2563 และเริ่มได้รับค่าเช่าตามสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (เดือนกรกฎาคม 2564) และไม่สามารถหาผู้เช่าเหมารายใหม่ได้ และถึงแม้ว่าบริษัทจัดการจะดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร สถานะทางการเงินของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้

	2563	2564	2565
รายได้			
ค่าเช่า	1,800,000	4,900,000	0
ดอกเบี้ย	4,000	4,000	4,000
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,804,000</b>	<b>4,904,000</b>	<b>4,000</b>
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
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน	350,000	350,000	350,000
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	280,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	120,000	120,000
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>6,549,950</b>	<b>3,340,000</b>	<b>3,340,000</b>
<b>รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน</b>	<b>-4,745,950</b>	<b>1,564,000</b>	<b>-3,336,000</b>
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	6,582,257	1,836,307	3,400,307
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	1,836,307	3,400,307	64,307

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

สถานะทางการเงินในปัจจุบันของกองทุนรวมมีความเสี่ยงในเรื่องของสภาพคล่องที่จำกัด ไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงเหตุไม่คาดคิดเช่นหากมีความจำเป็นต้องมีการบังคับสัญญากับผู้เช่า สถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมาย

ประธานฯ ได้ตอบข้อซักถามของ นายหิรัญ รติศรี ผู้ถือหุ้นวงลงทุน ว่าเนื่องจากกองทุนรวมมีปัญหาทางการเงิน บริษัทจัดการจึงจำเป็นต้องรักษาสภาพกองทุนรวมโดยตัดภาระค่าใช้จ่ายที่อยูในการควบคุม

ของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงการงดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร ดังปรากฏในการคาดการณ์สถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปี 2564 และ 2565

นางอรนาฎ เหล่าขจรเจริญกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอความเห็น ว่า บริษัทจัดการควรพิจารณา มาตรการลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยเริ่มตั้งแต่ปี 2563 โดยประธานฯ ขอรับข้อเสนอดังกล่าวเพื่อนำไปพิจารณาต่อไป

### 3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรเชิล จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2563 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวมได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generated Property) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าตลาดของประเภทนี้ ทั้งนี้ ในสถานะที่ไม่ปกติ การประเมินแบบวิธีรายได้จะทำให้มูลค่าตลาดของมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีนี้ ที่คาดการณ์ได้ว่าทรัพย์สินอาจจะไม่สามารถกลับมาสร้างรายได้ได้ในช่วงระยะเวลาอันใกล้

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

ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน มูลค่าบังคับขาย (Forced Sell Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับสถานการณ์รองลงมาจาก การประเมินโดยวิธีรายได้ เนื่องจากเป็นมูลค่าหรือราคา ที่คาดว่าจะขายได้จริง

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

ประการฯ ซ้ำแจงเพิ่มเติมว่า การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้นประเมินด้วยวิธีรายได้เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากสภาพธุรกิจเป็นหลักว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์มากน้อยเพียงใด ส่วนมูลค่าของที่ดินและอาคารนั้นอยู่ที่ ประมาณ 596 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดินราคาประมาณ 274 ล้านบาท อาคารและสิ่งปลูกสร้างราคาประมาณ 321 ล้านบาท

### 3.5 การดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการจะได้ดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โดยได้แต่งตั้งบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) เพื่อทำหน้าที่ ดังนี้

1. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมข้อกำหนดการประมูล
2. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมเอกสารประกอบการประมูล
3. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการติดต่อกับนักลงทุน โฆษณา ประชาสัมพันธ์การประมูล
4. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการพำนักนักลงทุนที่สนใจเข้าชมทรัพย์สิน รวบรวมคำถาม และประสานกับกองทุนรวมในการตอบคำถาม
5. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการรับข้อเสนอมูลค่า สรุปลงและเสนอแนะผลการประมูลแก่กองทุนรวม
6. ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ

#### เงื่อนไขเบื้องต้นในการประมูล

ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าหรือซื้อทรัพย์สินได้ 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	เปิดให้ผู้สนใจรับซื้อกำหนดการประมูล รับข้อมูล เข้าชมทรัพย์สิน เพื่อเตรียมข้อเสนอ
11 กุมภาพันธ์ 2564	กำหนดยื่นข้อเสนอประมูล
9 เมษายน 2564	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุน เพื่อพิจารณาผลการประมูล

หมายเหตุ กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเพื่อซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินและขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการงดการดำเนินงานประจำปีต่าง ๆ เพื่อหยุดหรือลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประจำปีของกองทุนรวมให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการหาแนวทางที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนต่อไป และบริษัทจัดการจะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการอีกครั้ง

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) นั้น เป็นลักษณะค่าธรรมเนียมที่คิดจากความสำเร็จของงาน (Success Fee) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายต่อเมื่อผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) สามารถหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อได้ ซึ่งในปัจจุบันมีผู้รับซื้อกำหนดการประมูลจำนวน 9 ราย แบ่งเป็นนิติบุคคลจำนวน 4 ราย และบุคคลธรรมดาจำนวน 5 ราย ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอประมูลมากกว่าหนึ่งราย บริษัทจัดการจะทำการประเมินและจัดอันดับผู้ยื่นข้อเสนอประมูลพร้อมสรุปเหตุผลเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และหากมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงหนึ่งราย บริษัทจัดการก็จะดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นและนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป



ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายหิรัญ รดีศรี ผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับการจ่ายภาษีโรงเรียน และสิ่งปลูกสร้างว่าผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระภาษีโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง โดยในการพิจารณาข้อเสนอนั้น บริษัทจัดการจะกำหนดให้ผู้ที่เสนอเช่านำเสนอแผนในการบริหาร รวมถึงประมาณการงบประมาณเงินสด เพื่อประกอบการพิจารณาว่าค่าเช่าที่เสนอมานั้นสมเหตุสมผลหรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าข้อมูลที่ใช้ประกอบการประมูลในส่วนของผลประกอบการของผู้เช่า นั้น เป็นข้อมูลจนถึงปี 2562 เนื่องจากผู้เช่าได้หยุดการประกอบกิจการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้พิจารณาจากข้อมูลเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดก่อนผู้เช่าจะปิดสถานประกอบการ และการคาดการณ์สถานการณ์การกลับมาดำเนินการโรงแรมและอัตรการเข้าพักในอนาคต

ที่ประชุมรับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ตามที่เสนอ

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

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 408,747,170 บาท มีหนี้สินรวม 17,271,223 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 391,475,947 บาท หรือเทียบเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 4.7279 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีจำนวน 82,800,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2563 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 ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 6,525,575 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้ให้เหมาะสมต่อไป สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,713,745 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 1,713,745 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2562 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 8,239,320 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2562 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

6,525,575 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าในการวิเคราะห์ความเสี่ยงขณะก่อตั้งกองทุนรวมนั้น จะพิจารณาจากความเสี่ยงที่สามารถคาดการณ์ได้ตามความรู้ ณ เวลานั้นๆ และชี้แจงว่าการใช้วิธีรายได้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินจะพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ตามที่เป็นอยู่ แต่ในกรณีที่เป็นที่ดินเปล่า ผู้ประเมินจะพิจารณาจากความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ส่วนในด้านของนักลงทุนนั้นจะวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนว่าต้องใช้งบประมาณเพียงใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายหิรัญ รติศรี ผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องค่าใช้จ่ายในส่วนของค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมว่า ตามที่กฎหมายได้กำหนดให้บริษัทจัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ดูแลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทจัดการให้ เป็นไปอย่างถูกต้อง สำหรับค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมายเป็นการเบิกจ่ายตามความเป็นจริง และการที่ค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2563 มีความแตกต่างกันอย่างจากปี 2562 เนื่องจากมีค่าภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกประเมินเพิ่มในปี 2562 และกองทุนรวมต้องรับผิดชอบภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในระหว่างช่วงที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

ตัวแทนของผู้สอบบัญชี ตอบข้อซักถามของ นายหิรัญ รติศรี ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าค่าภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏตามค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมในปี 2563 นั้นคำนวณตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากยังไม่มีมีการประเมินค่าภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

นายหิรัญ รติศรี ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นว่างบการเงินนั้นไม่ได้แสดงถึงสถานะการเงินของกองทุนรวมอย่างถูกต้องและครบถ้วน จึงขอให้บริษัทจัดการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านได้รับข้อมูลอย่างครบถ้วนตามความเป็นจริง

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมนายทะเบียนกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนว่าค่าธรรมเนียมนายทะเบียนนั้น ปัจจุบันบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นนายทะเบียน มีหน้าที่ควบคุมดูแลการจัดเก็บข้อมูล ส่วนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนั้นเป็นค่าธรรมเนียมซึ่งกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นรายปี

ที่ประชุมรับทราบรายงานงบการเงินของกองทุนรวมตามที่เสนอ

**วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 นายกรรณ ตันทวิรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี 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
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

นายหิรัญ รัตศรี ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่าบริษัทจัดการควรพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีรายอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งคิดค่าตอบแทนในอัตราที่น้อยกว่ารายปัจจุบันเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยประธานฯ ขอรับข้อเสนอดังกล่าวไว้เพื่อพิจารณา และแจ้งต่อที่ประชุมว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่เสนอ

**วาระที่ 6 : เพื่อพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าค่างและข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ได้ผู้เช่าเสนอ (เพื่อพิจารณา)**

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่าตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติเวียนจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าค่างที่ต้องชำระให้กับกองทุนรวม ณ ปัจจุบัน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2563) นั้น

เนื่องจากสภาพธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบันทั้งบนเกาะสมุยและประเทศไทยโดยรวมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ายังคงมีความจำเป็นต้องปิดโรงแรมมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าไม่มีสภาพคล่องที่จะชำระค่าเช่าค่างแก่กองทุนรวมได้

บริษัทจัดการได้หารือกับผู้เช่าถึงแนวทางการชำระค่าเช่าค่าง ซึ่งแนวทางหนึ่งในการหารือในเบื้องต้น ได้แก่ ผู้เช่าจะชดเชยผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน จากข้อหารือของผู้เช่าเกี่ยวกับแนวทางการชำระค่าเช่าค่างดังกล่าว บริษัทจัดการได้ศึกษาแนวปฏิบัติสำหรับกรณีนี้ โดยได้หารือกับผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวมรวมถึงได้หารือในเบื้องต้นกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้วนั้น อย่างไรก็ตามแนวทางดังกล่าวยังไม่ได้ข้อสรุปและรายละเอียดที่ชัดเจน

ต่อมา บริษัทจัดการได้รับหนังสือ ที่ SMB 18092563-1 เรื่อง ข้อเสนอสัญญาเช่า ลงวันที่ 18 กันยายน 2563 โดยผู้เช่าได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของโรงแรมซึ่งยังไม่มีมติความชัดเจนว่าจะสามารถกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมได้ในเวลาใด แม้ว่าผู้เช่าได้วางแผนที่จะเปิดให้บริการโรงแรมในเดือนมกราคม 2564 อันเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าค่างชำระและค่าเช่าที่เกิดขึ้นจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในกรณีนี้ ผู้เช่าจึงขอให้กองทุนรวมพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าค่าง ดังต่อไปนี้

1. การปรับลดหนี้ค่าเช่าค่างทั้งหมดจำนวน 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 แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสดตามที่ได้เคยหารือกันมาก่อนหน้า

ผู้เช่าขอให้บริษัทจัดการเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางการชดเชยผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ผู้เช่าขอยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าค่างที่ขอยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการให้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าค่าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย
เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ</li> <li>• ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ</li> <li>• ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ</li> </ul>
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,300 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 1.2 แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

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

## 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 เพื่อใช้ในการคำนวณผลกำไรขาดทุน และคำนวณค่าเช่าแปรผัน
3. กำไรจากการดำเนินงานที่จะใช้เพื่อคำนวณส่วนแบ่งกำไร หมายถึงกำไรจากการดำเนินงาน ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง (ซึ่งกองทุนรวมเป็นผู้เห็นชอบก่อนดำเนินการ) และค่าเช่าคงที่ในปีนั้น ๆ
4. ผู้เช่าตกลงชำระส่วนแบ่งกำไรให้แก่กองทุนรวมปีละ 1 ครั้ง (ยกเว้นปีที่ 1 – 3 ของระยะเวลาการเช่า) ภายในเดือนตุลาคมของทุกปี (ทั้งนี้ ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นสุดรอบปีของการเช่าทรัพย์สิน)

## ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ กำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นในที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงยกเว้นการชำระค่าเช่าคงค้าง หรือการปรับลดค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ แม้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการขยายระยะเวลาเช่าจากสัญญาเช่าชั่วคราว แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการทั้งสองแนวทางตามที่ผู้เช่าเสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะต้องบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าคงค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยการดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่า ทั้งทางแพ่งในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน และทางอาญาในคดีความผิดเกี่ยวกับเช็ค ซึ่งในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งทนายความเพื่อดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่าแล้ว

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 จากระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 โดยสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดให้สัญญาชั่วคราวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการ



ครอบครัวทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้นเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่แตกต่างจากสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งแนบท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความหลายประการ กรณีจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกโต้แย้งได้ว่าเป็นการเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่มากกว่าการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว และหากศาลเห็นพ้องด้วยกับข้อโต้แย้งดังกล่าว กองทุนรวมก็จะไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องใช้ทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ

สำหรับข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอดังกล่าว กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าต้องเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินตามข้อเสนอของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ในครั้งนี้ จะถือเป็นการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ เนื่องจากเป็นการเช่าระยะยาว มิใช่การขยายระยะเวลาการเช่าชั่วคราวตามสัญญาเช่าชั่วคราว ซึ่งจะเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความได้ ดังนั้น หากกองทุนรวมและผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาดังกล่าว เป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญา กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมายเพื่อบังคับตามสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงการขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน โดยการฟ้องเป็นคดีขึ้นใหม่

#### ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาผลกระทบต่อกองทุนรวม และประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากแนวทางทั้งสอง ซึ่งสรุปได้ ดังนี้

	ผลกระทบต่อกองทุนรวม	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
1. แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บัตรกำนัลเงินสดจะไม่ได้นับเป็นรายได้ของกองทุนรวม</li> <li>● ค่าเช่าค่างจำนวน 5,900,000 บาทจะถูกตัดเป็นหนี้สูญ</li> <li>● กองทุนรวมจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเป็นเงินรวม 4,900,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ถือหน่วยจะได้รับบัตรกำนัลเงินสดโดยตรง แทนหนี้ค่าเช่าค่าง</li> <li>● จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล</li> </ul>
2. แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าเช่าค่างส่วนที่ขอลดจำนวน 5,300,000 บาท จะถูกตัดเป็นหนี้สูญ</li> <li>● กองทุนรวมจะได้รับชำระหนี้เป็นงวด ๆ ในรูปแบบของเงินสด เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน</li> <li>● เงินปันผลจะคำนวณจากกำไรขาดทุน และจ่ายออกตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล</li> </ul>

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางทั้งสองมีความแตกต่างกันเล็กน้อยในเรื่องการตัดหนี้สูญของค่าเช่าค่าง จำนวน 5,900,000 บาท และจำนวน 5,300,000 บาท แต่สำหรับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในรูปแบบเงินสด จะมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน สำหรับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ในขณะที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน สำหรับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่าเนื่องจาก กองทุนรวมจะต้องตัดหนี้สูญ อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ แต่ในกรณีการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตร

กําหนดเงินสด ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกําหนดเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการลงทุนที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท ในขณะที่แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ นั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์อื่นใดขาดเคยกการไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวม

โดยสรุป บริษัทจัดการมีความเห็นว่าแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกําหนดเงินสดนั้น เป็นแนวทางที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ ออกไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการในทั้งสองแนวทาง บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ข้อเสนอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาลงมติในวาระนี้ แบ่งออกเป็นวาระย่อย 2 วาระ เนื่องจากเป็นเรื่องต่อเนื่องกัน อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางที่เสนอในวาระ 6.1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 6.2 โดยบริษัทจัดการจะเสนอเรื่องในวาระที่ 6.3 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับทราบต่อไป

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าบัตรกําหนดเงินสดที่ผู้เช่าเสนอมานั้น มีอายุตามระยะเวลาตามสัญญาเช่าซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าไม่ว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกําหนดเงินสด หรืออนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่ารายใหม่ในขณะเดียวกัน และตอบข้อซักถามของ นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าหากมีผู้ยื่นข้อเสนอขอซื้อทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินค่าทรัพย์สินที่ได้คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทันที สำหรับค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระในช่วงเวลาที่ขยายออกไป บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อได้พิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละงวดของกำหนดการชำระค่าเช่าแล้ว

นางสุรัสวดี คำเถียร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เสนอความคิดเห็นว่าเนื่องจากที่ดินนั้นมีมูลค่าสูง กองทุนรวมควรขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อดำเนินงานประจำปีต่างๆ เพื่อลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และพิจารณาขายทรัพย์สินเมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้นแล้ว

นายสงว ทังวัฒน์ โนทัย ผู้รับมอบฉันทะ เสนอความคิดเห็นว่าหากจะมีการลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ตามแนวทางที่ผู้เช่าเสนอ ควรร่างบันทึกข้อตกลงดังกล่าวให้มีเงื่อนไขว่าหากผู้เช่าผิดนัดชำระงวดใดงวดหนึ่งตามบันทึกข้อตกลง ให้กองทุนรวมสามารถบังคับให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าคงค้างทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

นางสาวณฤมล สมบัติธนสุข ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่าในกรณีที่มีการอนุมัติการลดหนี้ตามที่ผู้เช่าเสนอตาม 6.2 ก็ไม่ควรมีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปอีก เนื่องจากหนี้ที่ผู้เช่าเสนอขอปรับลดนั้นมีจำนวนมากแล้ว นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษาทางกฎหมาย กล่าวว่าข้อเสนอของผู้เช่าเป็นข้อเสนอที่ผ่านการเจรจาต่อรองมาแล้ว ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติอนุมัติตามแนวทางใดแล้วบริษัทจัดการก็ยังสามารถพิจารณานำเอาความเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยลงทุนไปเจรจาได้อีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงมติในวาระนี้ เพื่อให้มติมีความชัดเจนและมีผลตามกฎหมายจำเป็นต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติตามรายละเอียดของข้อเสนอตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นายदनัยกานต์ อินทพงษ์ ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท กรุงไทยพานิชประกันภัย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับแหล่งที่มาของเงินที่ผู้เช่าจะนำมาชำระค่าเช่า ว่าเป็นผู้เช่าจะนำเงินจากธุรกิจของผู้เช่ามาชำระค่าเช่า จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่าขอเสนอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลานานในการฟื้นตัวของธุรกิจของผู้เช่า

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายเกตุสุเดช กำแพงแก้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับสิทธิตามกฎหมายของกองทุนรวมว่าในกรณีที่ผู้เช่ายังคงผิดนัดชำระค่าเช่าภายหลังจากที่มีการลดหนี้แล้ว กองทุนรวมยังคงมีสิทธิยกเลิกสัญญา ซึ่งทำให้การลดหนี้ตามสัญญาดังกล่าวมีผลเป็นอันยกเลิกเช่นเดียวกัน และกองทุนรวมจะสามารถบังคับให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าคงค้างเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการตามแนวทางที่เสนอทั้งในวาระ 6.1 และในวาระที่ 6.2 อาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าหรือผู้ซื้อที่มีความไม่มั่นใจในการส่งมอบทรัพย์สินของกองทุนรวมในขณะที่มีการฟ้องร้องบังคับคดี เนื่องจากกองทุนรวมมีหน้าที่เปิดเผยและชี้แจงเกี่ยวกับการบังคับคดีตามกฎหมายผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง กรณีดังกล่าวจะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นจากค่าทนายความในการฟ้องร้องบังคับคดี

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ตอบข้อซักถามของ นายเกตุสุเดช กำแพงแก้ว ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าการบังคับตามสัญญาเช่าในกรณีที่ที่ประชุมอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางที่เสนอในวาระ 6.2 จะสามารถเริ่มดำเนินการต่อเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ปรับลดงวดใดงวดหนึ่ง โดยเมื่อเทียบกับการที่ที่ประชุม

ไม่อนุมัติการดำเนินการตามทั้งสองแนวทางที่เสนอ กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการบังคับตามสัญญาเช่าได้ทันที

นายสงว ทังวัฒนไทย์ ผู้รับมอบฉันทะ แสดงความคิดเห็นว่ากรณีมีโอกาสเป็นไปได้ที่ผู้เช่าจะไม่ส่งมอบทรัพย์สินคืนเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดหากผู้เช่าไม่ถูกรับเลือกจากการประมูล อันอาจทำให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่ถูกเลือกจะดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีกับกองทุนรวมในการส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าว

**วาระที่ 6.1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)**

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบบัตรกำนัลเงินสด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ผู้เช่าขอยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าคงค้างที่ขอยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการให้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าคงค้าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย
เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ</li> <li>• ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ</li> <li>• ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ</li> </ul>
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,300 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เนื่องจากการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่านั้น เป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับกรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะชำระบัตรกำนัลเงินสดเป็นผลประโยชน์ทดแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรง โดยบริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น มูลค่าของบัตรกำนัลดังกล่าวจะไม่ถือเป็นรายได้ของกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการรับชำระหนี้ค่าเช่าด้วยทรัพย์สินอื่น เนื่องจากการให้ผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน มิใช่การชำระหนี้ตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า และไม่ถือเป็นการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะเป็นการจ่ายจากกำไรสะสมหรือกำไรสุทธิของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่กำหนด ตามข้อ 7 ของหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการแนวทางดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างให้แก่ผู้เช่านั้น หนี้ค่าเช่าคงค้างชำระจะถือเป็นอันระงับสิ้นไป เมื่อกองทุนรวมและผู้เช่าตกลงกันเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการยกเว้นการชำระหนี้และการชำระหนี้ ค่าเช่าต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการเห็นว่ากองทุนรวมจะได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง สำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกำนัลเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการลงทุนที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท เป็นผลประโยชน์ทดแทนการงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว

ดังนั้น แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เป็นแนวทางที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสดโดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท กองทุนรวมจะสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่า เป็นเงินรวมจำนวน 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป ซึ่งกองทุนรวมจะสามารถได้รับชำระค่าเช่า ภายในระยะเวลา 30 เดือนนั้น บริษัทจัดการเห็นว่ากรณีที่กองทุนรวมจะได้เริ่มรับรู้

รายได้ค่าเช่าในเดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา นั้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสดด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	5,604,589	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	13.1114
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	37,141,401	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	86.8886
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 20 ราย คิดเป็นจำนวน 1,030,617 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 42,745,990 หน่วย

**วาระที่ 6.2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (เพื่ออนุมัติ)**

หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติตามที่เสนอในวาระที่ 6.2 นี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 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

ในกรณีการปรับลดหนี้ค่าเช่าทั้งหมดตามข้อเสนอของผู้เช่า นั้น ถือเป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่นเดียวกับกรณีในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางในวาระนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะต้องเข้าทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อปรับลดค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญา และกำหนดเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ปรับลด โดยมีสาระสำคัญเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างชำระจากจำนวนเดิม 10,800,000 บาท ลดเหลือจำนวน 5,500,000 บาท เป็นผลให้กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง จำนวน 5,300,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ เช่นเดียวกับแนวทางดำเนินการในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ในกรณีนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลประโยชน์ใดเป็นการชดเชยการงดจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เพื่อใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด จำนวน 5 งวด เริ่ม



ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 จนถึงเดือนมิถุนายน 2566 จะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาทั้งหมดจำนวน 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าแนวทางการดำเนินการในวาระที่ 6.1 เป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการเห็นว่าแนวทางการลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุนรวมที่ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในระยะเวลาอันใกล้ และไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการของกองทุนรวมต่อไป

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	21,170,489	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	49.5236
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	21,475,501	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	50.2398
งดออกเสียง	จำนวน	100,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.2339
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

**วาระที่ 6.3 :** เพื่อพิจารณารับทราบการถอนข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่อรับทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่บริษัทจัดการแจ้งให้ทราบถึงเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินการจัดประมูลตามกำหนดการตามที่ได้แจ้งให้ทราบในวาระที่ 3 และจากการที่ผู้เช่าได้แจ้งถอนข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินมายังบริษัทจัดการแล้วโดยผู้เช่าอาจพิจารณายื่นข้อเสนอในกระบวนการของการประมูลทรัพย์สินต่อไป กรณีจึงถือว่าไม่มีการพิจารณาในวาระนี้ เนื่องด้วยข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่ง เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาผลการประมุล พร้อมทั้งอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.10 น.



---

(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)  
ประธานในที่ประชุม