

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564  
วันอังคารที่ 19 ตุลาคม 2564 เวลา 9.30 น.  
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

---

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน  
รวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ /  
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

คุณอัจฉรา จินตนาควิชัย

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ

คุณเศรษฐีศิริชัย เขียนนิจิตร์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ

ผู้สอบบัญชี

นายประสิทธิ์พร เกษามา

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

นายธนัช หงส์สินกร

บริษัท ไฟว์ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด

นางสาวกมลชนก อร่ามมนทิตราลัย

บริษัท ไฟว์ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นางสาวจริยา เจียมสมคิด

ฝ่ายกำกับบริษัทจดทะเบียน

นางอร อัดชู

ฝ่ายผู้ออกหลักทรัพย์

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วย  
ลงทุนทุกท่านเพื่อเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ประจำปี  
2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยแจ้งต่อที่ประชุมว่า ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา  
2019 (“โควิด-19”) ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน ประกอบกับมาตรการของรัฐในการปิดสถานที่เป็นการ  
ชั่วคราว เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรดำเนินการประชุมผ่านสื่อ

อิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยได้แจ้งข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม

ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 1 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 105,841 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 43 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 45,904,020 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 44 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 46,009,861 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.5675 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมครบเป็นองค์ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกล่าวเปิดประชุม

สำหรับวิธีการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วยมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น จะเป็นการลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting โดยระบบจะเปิดให้ลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระโดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ไม่ได้ลงคะแนนในวาระใดๆ ระบบจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย สำหรับผลการนับคะแนนที่เห็นด้วย จะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ในวาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคัดค้าน หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะมีข้อซักถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในวาระใด กรุณา กดปุ่ม “ยกมือ (Raise Hand)” และเมื่อประธานในที่ประชุมอนุญาต ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง แจ้ง ชื่อ-นามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้รับมอบฉันทะ ก่อนการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ คำถามและ/หรือการแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะจะต้องเป็นไปตามวาระของการประชุมเท่านั้น ส่วนข้อเสนอแนะและคำถามอื่นที่ไม่เกี่ยวกับวาระ ขอให้นำเสนอในวาระอื่นๆ ในการตอบคำถามและชี้แจง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ตอบชี้แจงเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมเท่านั้น

จากนั้น นายสุทธิพันธุ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)**

ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ภายใต้กรอบที่ได้หารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทจัดการได้แจ้งในการประชุมดังกล่าวว่า กองทุนรวมประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง การที่ผู้ถือหุ้นของกองทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้อย่างไรก็ตาม หลังจากการที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการได้พยายามหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถประคับประคองสถานการณ์ให้ผ่านช่วงเวลา 1 – 2 ปีนี้ไปได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วงเงินกู้: 15 ล้านบาท
2. ระยะเวลา: 3 ปี
3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย: ครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดสัญญา ไม่มีการชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยในระหว่างระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีรายได้ใด ๆ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ติดต่อประสานงานสถาบันการเงิน 2 แห่ง ได้แก่ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย และธนาคารออมสิน ซึ่งสถาบันการเงินทั้งสองแห่งได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบว่า ในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีนโยบายชะลอการให้กู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ประกอบกับสถาบันการเงินไม่มีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับเงื่อนไขที่กองทุนรวมต้องการและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการประสานงานในเบื้องต้น โดยบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นเรื่องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอย่างเป็นทางการ ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอแนวทางการดำเนินการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม เพื่อพิจารณา โดยมีรายละเอียดปรากฏในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

ไม่มีผู้ถือหุ้นของกองทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามเพิ่มเติม ที่ประชุมรับทราบ ตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

**วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 (เพื่อพิจารณา)**

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึง

เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมและแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

|             |       |            |       |      |                |         |
|-------------|-------|------------|-------|------|----------------|---------|
| เห็นด้วย    | จำนวน | 45,764,861 | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 99.4243 |
| ไม่เห็นด้วย | จำนวน | 265,000    | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0.5757  |
| งดออกเสียง  | จำนวน | 0          | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0       |
| บัตรเสีย    | จำนวน | 0          | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0       |

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 20,000 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมทั้งสิ้น 46,029,861 หน่วย

### วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานสถานะของกองทุนรวมต่อที่ประชุมโดยสรุป ดังต่อไปนี้

#### 3.1 สภาพทรัพย์สิน

เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางเข้าพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) บริษัทจัดการจึงมีกำหนดดำเนินการตรวจสภาพทรัพย์สินประจำปีภายในสิ้นปี 2564 นี้ โดยผู้เข้าจัดได้ให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ระหว่างการปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน ทรัพย์สินจึงอาจมีการเสื่อมสภาพ

#### 3.2 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย และแนวโน้มในอนาคต

แม้ว่ารัฐบาลจะได้รับเริ่มโครงการสมุย พลัส โมเดล ต่อจากโครงการภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ โดยได้เริ่มขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้คาดการณ์ไว้ว่าในช่วงเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2564 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเกาะสมุย ประมาณ 1,000 คน และสร้างรายได้กว่า 180 ล้านบาท และหลังจากนั้นก็จะเริ่มทยอยเดินทางเข้ามาในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และไตรมาสแรกของปี 2565 อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศก็เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2564 สหภาพยุโรป (อียู) ได้มีการปรับปรุงรายชื่อประเทศที่สามารถเดินทางเข้าประเทศในกลุ่มอียูได้ ซึ่งประเทศไทยและประเทศวันดาโดนถอดจากบัญชีเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ของประเทศไทยที่มีสัดส่วนของผู้ติดเชื้อต่อจำนวนประชากรสูงเกินเกณฑ์ที่อียูกำหนด กรณีดังกล่าวจึงได้ส่งผลกระทบต่อโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” ที่เพิ่งจะเริ่มโครงการไปได้เพียง 2 วัน ต่อมา เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2564 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางมากับสายการบินบางกอกแอร์เวย์ส จากสนามบินสุวรรณภูมิเข้าเกาะสมุย จำนวน 2 เที่ยวบิน จำนวน 20 คน ยอดสะสม 320 คน โดยมีผู้ติดเชื้อโควิด-19 สะสม 2 คน ส่วนนักท่องเที่ยวจากโครงการ “ภูเก็ต แซนด์บ็อกซ์” ไม่มีเดินทางเข้ามายังเกาะสมุย

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

1. การท่องเที่ยวของประเทศไทย (รวมถึงเกาะสมุย) จำเป็นต้องพึ่งพาทลาดภายในประเทศเป็นหลัก โดยประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีสัดส่วนที่พึ่งพาการส่งออกและการท่องเที่ยวในระดับสูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาทลาดนั้นๆ ดังนั้น กำลังซื้อภายในประเทศเองในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ก็อาจจะยังไม่แข็งแกร่งเพียงพอที่จะช่วยพยุงการท่องเที่ยวของไทยได้
2. ที่ผ่านมา ตลาดโรงแรมบนเกาะสมุยมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียงร้อยละ 2 – 3 เท่านั้น การที่จะเร่งขยายนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้เติบโตขึ้น 15 – 20 เท่า เพื่อทดแทนนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในช่วงระยะเวลาที่จำกัด (12 – 18 เดือน) จึงเป็นเรื่องที่ยากจะเป็นไปได้ ภายใต้กำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาพเศรษฐกิจของไทยเอง
3. การที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดโรงแรม การเปิดสนามบิน และสายการบินเริ่มให้บริการเที่ยวบิน ไม่ได้หมายความว่าจะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2564 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้นๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือ วัคซีนหรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี
6. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

### 3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

#### 3.3.1 การแก้ไขโครงการจัดการของกองทุนรวม

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยมีผลนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติให้แก้ไข และได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจ่ายเงินปันผล ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน การเปิดเผยข้อมูล การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และการลงมติสำหรับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม โดยการปรับปรุงข้อความที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องและ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

#### 3.3.2 การเปิดประมูลขายทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนดราคาประมูลขั้นต่ำ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ได้ให้แนวทางการดำเนินการไว้ โดยโดยการเปิดประมูลขายทรัพย์สินเป็นการเปิดประมูลโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้รับข้อมูลและเข้าตรวจทรัพย์สิน เพื่อจัดเตรียมข้อเสนอ ดังนั้น ข้อเสนอที่ได้รับจึงเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้วบริษัทจัดการได้วิเคราะห์ข้อเสนอทั้งสองราย และได้นำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้นานที่สุดเท่าที่สภาพคล่องอำนวย ซึ่งรวมถึงการที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อกำหนดที่กำหนด อันอาจเป็นเหตุให้ถูกถอดถอนออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และถือว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการประชุมครั้งนี้

3.3.3 ผลการพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับจากการเปิดประมูลขายเป็นการทั่วไป ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|             |       |            |       |      |                |         |
|-------------|-------|------------|-------|------|----------------|---------|
| เห็นด้วย    | จำนวน | 21,279,001 | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 50.5965 |
| ไม่เห็นด้วย | จำนวน | 20,100,000 | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 47.7931 |
| งดออกเสียง  | จำนวน | 677,300    | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 1.6105  |
| บัตรเสีย    | จำนวน | 0          | หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0       |

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การจำหน่ายทรัพย์สินจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ถึงแม้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งจำนวนรายและจำนวนหน่วยจะเห็นชอบในการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการเสนอก็ตาม แต่ถือว่าที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

### 3.3.4 การบังคับสัญญาเข้ากับผู้เช่าเดิม

สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ซึ่งจากเหตุที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นใหญ่ลงมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุน และการจำหน่ายทรัพย์สินตามข้อเสนอที่ได้จากการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ตามที่บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 และครั้งที่ 2/2564 นั้น ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 ผู้เช่ามีภาระค่าเช่าคงค้าง 8,694,000 บาท และดอกเบี้ย 1,158,862.55 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,852,862.55 บาท ซึ่งมาจากค่าเช่างวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงกรกฎาคม 2564 (ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าชั่วคราว)

ในส่วน of ค่าเช่าคงค้างงวดเดือนเมษายน 2563 ถึงงวดเดือนกรกฎาคม 2563 บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซีดี ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ในฐานะความผิดอันเกิดจากการใช้เช็คตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 ในการนี้ บริษัทจัดการได้รับชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับระยะเวลาดังกล่าว จำนวน 2,484,000 บาท ตามเช็คที่ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเรียบร้อยแล้ว และจะดำเนินการถอนแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ในการดำเนินการเพื่อบังคับตามสัญญา บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ โดยในเบื้องต้นทนายความได้ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินคดีในศาลชั้นต้นประมาณ 1 ปี ในชั้นศาลอุทธรณ์ประมาณ 1 ปี และในชั้นศาลฎีกาอีกประมาณ 1 ปี 6 เดือน อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศไทยที่ทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น อาจส่งผลให้วันนัดพิจารณาคดีในศาลอาจถูกเลื่อนออกไปตามระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งทำให้ระยะเวลาในการดำเนินคดีอาจยาวนานกว่าที่ทนายความได้ประมาณการไว้ได้

## 3.4 ผลกระทบต่อกองทุนรวม

### 3.4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวฉบับปัจจุบันได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยที่บริษัทจัดการอยู่ระหว่างเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และชำระค่าเช่าคงค้างแก่กองทุนรวม บริษัทจัดการประเมินบนข้อเท็จจริงที่กองทุนรวมไม่มีผู้เช่าทรัพย์สิน และบริษัทจัดการจะพักการชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ สถานะทางการเงินของกองทุนรวมในรอบปีบัญชี 2564 (กรกฎาคม 2564 - สิงหาคม 2565) มีเงินสดต้นงวด (1 กรกฎาคม 2564) 3,147,497 บาท คาดว่าจะมีรายจ่ายประมาณ 2,282,000 บาท เมื่อสิ้นงวด (30 มิถุนายน 2565) กองทุนรวมจะขาดทุนประมาณ 791,593 บาท โดยจะเริ่มขาดกระแสเงินสดประมาณเดือนมกราคม 2565

นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที สถานะทางการเงินในปัจจุบันของกองทุนรวมมีความเสี่ยงในเรื่องของสภาพคล่องที่จำกัด ไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงเหตุไม่คาดคิด เช่น หากมีความจำเป็นต้องมีการบังคับสัญญากับผู้เช่า สถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมาย

#### 3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2564 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวมได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generated Property) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าตลาดของประเภทนี้ โดยทรัพย์สินตามการประเมิน มีมูลค่าตลาด 387.20 ล้านบาท และมีมูลค่าบัญชีขาย 271.04 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าตลาดย้อนหลังจะพบว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการแข่งขันสูง และการลดลงอย่างมากตั้งแต่ปี 2563 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวของโลกต้องหยุดชะงักลง

#### 3.5 การดำเนินงานในอนาคต

จากการที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ภายใต้กรอบที่ได้หารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทจัดการได้แจ้งในการประชุมดังกล่าวว่า กองทุนรวมประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง

การที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้พยายามหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อให้กองทุนรวมสามารถประคองประกอบสถานการณ์ให้ผ่านช่วง 1 – 2 ปีนี้ไปได้ โดยได้ติดต่อประสานงานสถาบันการเงิน 2 แห่ง ได้แก่ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย และธนาคารออมสิน โดยมีวงเงินกู้ 15 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี โดยชำระเงินต้นและดอกเบี้ยครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดสัญญา ซึ่งสถาบันการเงินทั้งสองแห่งได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบว่า ในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีนโยบายชะลอการให้เงินกู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ประกอบกับสถาบันการเงินไม่มีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับเงื่อนไขที่กองทุนรวมต้องการและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอแนวทางดำเนินการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณา โดยมีรายละเอียดปรากฏในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

ที่ประชุมรับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ตามที่เสนอ

**วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 391,461,734 บาท มีหนี้สินรวม 15,235,934 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 376,225,800 บาท มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 4.5437 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีจำนวน 82,800,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,200,446 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 10,650,593 บาท ทำให้ขาดทุนจากการลงทุน 3,450,147 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 399,000,000 บาท ในปีก่อนหน้า เป็น 387,200,000 บาท ในปี 2564 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 11,800,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 2.96 และลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 15,250,147 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 3,378,078 บาท งดจ่ายเงินปันผล มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 3,378,078 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2563 หรือ วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 6,525,575 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2563 หรือ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการ

เทียบเท่าเงินสด 3,147,497 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

#### 4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564<sup>1</sup>

|                            |             |                |
|----------------------------|-------------|----------------|
| ราคาปิด                    | 2.20        | บาท/หน่วยลงทุน |
| มูลค่าตามราคาตลาด          | 182,160,000 | บาท            |
| มูลค่าการซื้อขาย           | 14,350      | บาท/วัน        |
| มูลค่าหน่วยลงทุน           | 4.5437      | บาท/หน่วยลงทุน |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) | 376,225,800 | 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                                |
| 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                                |

อย่างไรก็ดี เหตุผลที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 – 30 มิถุนายน 2564 ได้ เนื่องจากกองทุนรวมมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาดังกล่าวจำนวน 15,250,147 บาท โดยกองทุนรวมมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 7,200,000 บาท และรายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 446 บาท แต่มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 10,650,593 บาท นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน

<sup>1</sup> ซื้อขายล่าสุด 28 มิ.ย. 2564

11,800,000 บาท จากการลดลงของราคาประเมินสังหาริมทรัพย์ ทำให้กองทุนรวมมีรายการขาดทุนสะสม  
จำนวน 451,774,200 บาท

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน (ไม่มี)

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 กรกฎาคม 2563 – 30 มิถุนายน 2564)

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *                 | จำนวนเงิน<br>หน่วย : พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน                          | 2,392.21                    | 0.621                             |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                     | 478.52                      | 0.124                             |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                            | 398.70                      | 0.104                             |
| ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย           |                             |                                   |
| - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก                 |                             |                                   |
| - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก                | 366.39                      | 0.095                             |
| ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย                              | 1,230.94                    | 0.320                             |
| ค่าภาษีโรงเรือน                                   | 38.72                       | 0.010                             |
| ค่าสอบบัญชี                                       | 956.00                      | 0.248                             |
| ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -<br>รายปี | 103.64                      | 0.027                             |
| ค่าประเมินทรัพย์                                  | 248.40                      | 0.064                             |
| ค่าเบี้ยประกันภัย                                 | 276.74                      | 0.072                             |
| ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน                      | 447.68                      | 0.116                             |
| ค่าวารสารและสิ่งพิมพ์                             | 94.96                       | 0.025                             |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ                                  | 22.89                       | 0.006                             |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>                    | <b>7,055.65</b>             | <b>1.832</b>                      |

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด  
ในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขาย  
หลักทรัพย์ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่า และภาษี  
โรงเรือน (กลับรายการ)

ที่ประชุมรับทราบรายงานงบการเงินของกองทุนรวมตามที่เสนอ

**วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ผู้สอบบัญชี      | นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลไกล                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 |
|                  | นางขวัญใจ เกียรติกังวาลไกล                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 |
|                  | นายประสิทธิ์พร เกษามา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910 |
|                  | นายสาธิต เกียรติกังวาลไกล                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 |
| ที่ตั้ง          | 47 ซอย 53 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |
| ค่าตอบแทน*       | 450,000 บาท<br>แบ่งตามงวดงาน ดังนี้<br>สอบทานงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 100,000 บาท<br>สอบทานงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 100,000 บาท<br>สอบทานงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 100,000 บาท<br>สอบทานงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 150,000 บาท |                                  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่เสนอ

**วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)**

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และตามที่ที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ โดยมีรายละเอียดปรากฏในวาระก่อนหน้านั้น บริษัทจัดการพิจารณาและเห็นว่าการเลิกกองทุนรวมเป็นทางออกที่ดีที่สุดภายใต้เงื่อนไขปัจจุบัน โดยในการดำเนินการ บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี (เช่นเดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอื่นที่บริษัทจัดการทำหน้าที่บริหารจัดการ)

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้ประสานกับบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ที่ได้ยื่นเสนอซื้อทรัพย์สินในการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ซึ่งทั้งสองรายได้ยืนยันความ

สนใจในทรัพย์สินและยืนยันข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้ยื่นแก่กองทุนรวมในการเปิดประมูลเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และทั้งสองรายตกลงลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไขกับกองทุนรวมต่อไป

กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อทั้งสองรายเรียบร้อยแล้ว โดยมีเงื่อนไขการซื้อขายและกำหนดเวลาที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท โดยกองทุนรวมได้รับเช็คส่งจ่ายค่ามัดจำการซื้อจำนวน 11,500,000 บาทเรียบร้อยแล้ว

(ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าค่างานแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ

(ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน

(ง) กำหนดการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 60 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมและบริษัทจัดการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม และอาจจะขยายเวลาการโอนทรัพย์สินได้อีกไม่เกิน 30 วัน โดยบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะชำระค่าเช่าค่างานแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000 บาท ในวันที่แจ้งขอขยายระยะเวลาจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน

(จ) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ

(ฉ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

(ช) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,900,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

2. ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนดหรือในเวลาอื่นใดที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควรให้ขยายออกไป กองทุนรวมจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 203,500,000.00 บาท

(ข) กองทุนรวมจะแจ้งให้บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ทราบ เมื่อบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ได้ขยายออกไป โดย

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด จะต้องชำระเงินมัดจำการซื้อขายจำนวน 20,350,000 บาทต่อกองทุนรวม เมื่อได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

(ค) กำหนดการโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม

(ง) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม ผู้ซื้อตกลงที่จะขยายเวลาการรับโอนทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย

(จ) หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของต้นเงินค่ามัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม

(ฉ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราร้อยละ 1 กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ส่วนคงเหลือ (ร้อยละ 1) ค่าธรรมเนียมธนาคาร ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

(ช) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

จากผลการประมวลเพื่อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม สรุปการวิเคราะห์ข้อเสนอดังนี้

|              | บริษัท บริหารสินทรัพย์<br>ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย<br>แอสเสท จำกัด | หมายเหตุ                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ราคาเสนอซื้อ | 203,500,000.00 บาท                  | 230,000,000.00 บาท                   | ไม่กำหนดราคาเสนอซื้อขั้นต่ำ<br><br>เป็นไปตามการหารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น<br>หน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9<br>เมษายน 2564<br><br>ต่ำกว่ามูลค่าบังคับขาย<br>ประมาณร้อยละ 31.94<br>และ 23.08 ตามลำดับ |

|                                                                             | บริษัท บริหารสินทรัพย์<br>ชโย จำกัด                                                                                                                                            | บริษัท ปาล์มบีช สมุย<br>แอสเสท จำกัด                                                                                      | หมายเหตุ                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| เงื่อนไขอื่น                                                                | หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินตามกำหนดที่แจ้งได้ ให้เวลากองทุนรวม 120 วัน ในการแก้ไข โดยไม่มีดอกเบี้ยปรับ<br><br>และหากยังแก้ไขไม่ได้ ขยายเวลาอีก 180 วัน โดยมีดอกเบี้ยปรับ | รับชำระภาระหนี้สินคงค้างระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า รวมถึงเทศบาลนครเกาะสมุย                                                |                                                                                            |
| ค่าใช้จ่ายตรงที่เกี่ยวข้องกับการประมูล                                      |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                           |                                                                                            |
| ค่านายหน้า (ร้อยละ 3)                                                       | 6,105,000.00 บาท                                                                                                                                                               | 6,900,000.00 บาท                                                                                                          | ชำระโดยกองทุนรวมให้แก่นายหน้า                                                              |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                           |                                                                                            |
| ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน                                                 | 2,035,000 บาท                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                         | ประมาณการเบื้องต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง |
| ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย                                                         | 200,000.00 บาท                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                         |                                                                                            |
| ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้น                                      | 195,160,000.00 บาท                                                                                                                                                             | 223,100,000.00 บาท                                                                                                        |                                                                                            |
| ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหนึ่งหน่วยลงทุน              | 2.36 บาท                                                                                                                                                                       | 2.69 บาท                                                                                                                  | ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือนเท่ากับ 2.42 บาท                                                 |
| <b>สรุป</b>                                                                 | กองทุนรวมมีภาระในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน (หากไม่ยอมย้ายออก) ซึ่งอาจกำหนดเวลาที่แน่นอนไม่ได้ และยังมีภาระอื่นระหว่างกองทุนรวมกับผู้                                            | กองทุนรวมไม่มีภาระใด ๆ ในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงภาระอื่น ๆ ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบันและเทศบาลนครเกาะสมุย |                                                                                            |

|  | บริษัท บริหารสินทรัพย์<br>ชโย จำกัด                                                                    | บริษัท ปาล์มบีช สมุย<br>แอสเสท จำกัด                                                                 | หมายเหตุ |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | เข้าปัจจุบันและเทศบาล<br>นครเกาะสมุย                                                                   |                                                                                                      |          |
|  | ราคาเสนอซื้อต่ำกว่า<br>มูลค่าบังคับขายร้อยละ<br>31.94                                                  | ราคาเสนอซื้อต่ำกว่า<br>มูลค่าบังคับขายร้อยละ<br>23.08                                                |          |
|  | ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก<br>ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ย<br>ต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุน<br>เฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน | ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก<br>ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ย<br>ต่อหน่วยสูงกว่าราคา<br>เฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน |          |

#### กำหนดการเบื้องต้นสำหรับการเฉลี่ยเงินคืนมีดังนี้

##### 1. การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด

กรณีที่ที่ประชุมอนุมัติเลิกกองทุนรวม ในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 กำหนดการโอนทรัพย์สินจะเป็นวันที่ 19 ธันวาคม 2564 และหากเป็นไปตามกำหนดเวลาข้างต้นการเฉลี่ยเงินคืนครั้งที่ 1 จะอยู่ในช่วงประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2565 อย่างไรก็ตามหาก วันที่ 19 ธันวาคม 2564 มีการขอขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะชำระค่าเช่าค้ำประกันผู้เข้าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000 บาท ในวันที่แจ้งขอขยายระยะเวลาคงเหลือโอนทรัพย์สิน ซึ่งทำให้กำหนดการโอนทรัพย์สินจะอยู่ในช่วงเดือนมกราคม 2565 และเป็นผลให้การเฉลี่ยเงินคืนครั้งที่ 1 อยู่ในช่วงเดือนมีนาคม 2565 สำหรับเงินคืนส่วนคงเหลือจะดำเนินการคืนให้ภายหลังชำระบัญชีแล้วเสร็จ

##### 2. การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด

ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนดหรือในเวลาอื่นใดที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควรให้ขยายออกไป กองทุนรวมจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ซึ่งจะเกิดขึ้นในเดือนมกราคม 2565 กำหนดการโอนทรัพย์สินจะอยู่ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 และหากเป็นไปตามกำหนดเวลาข้างต้นการเฉลี่ยเงินคืนครั้งที่ 1 อยู่ในช่วงเดือนเมษายน 2565 อย่างไรก็ตามหากมีการขอขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สินออกไปอีก 120 วัน กำหนดการโอนทรัพย์สินจะอยู่ในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 และเป็นผลให้การเฉลี่ยเงินคืนครั้งที่ 1 อยู่ในช่วงเดือนสิงหาคม 2565 หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ประกอบกับทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายเวลาโอน

ทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน กำหนดการโอนทรัพย์สินจะอยู่ในช่วงเดือนธันวาคม 2565 และเป็นผลให้การเฉลี่ยเงินคืนครั้งที่ 1 อยู่ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2566 สำหรับเงินคืนส่วนคงเหลือ จะดำเนินการคืนให้ภายหลังชำระบัญชีแล้วเสร็จ ข้อควรระวัง ผู้ชำระบัญชีอาจจะยังไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ได้ตามกำหนดเวลา เนื่องจากกองทุนรวมอยู่ระหว่างการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งยังไม่สิ้นสุด

ทั้งนี้ ในการทำสัญญาต่างๆ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา มีโอกาสที่จะเกิดขึ้นได้เสมอในการเข้าทำสัญญาในทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นเรื่องใด และคู่สัญญาเป็นใครน่าเชื่อถือมากน้อยแค่ไหน หากผู้เสนอซื้อทั้งสองรายไม่รับโอนทรัพย์สิน ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการขายทอดตลาดและเฉลี่ยเงินคืน โดยไม่สามารถประเมินได้ว่าราคาขายทรัพย์สินจะเป็นเท่าไร และจะดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อใด โดยผู้ชำระบัญชีอาจจัดให้มีการประมูลขายทรัพย์สิน โดยขายให้แก่ผู้เสนอซื้อที่ให้อาราคาสูงสุด หรือเงื่อนไขที่ดีที่สุด ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างกองทุนรวมและผู้เสนอซื้อ อย่างไรก็ตาม กรณีการประมูลขายทรัพย์สินนั้น อาจจะไม่มีความสนใจยื่นเสนอซื้อ หรือมีผู้เสนอซื้อในราคาที่ต่ำมาก เนื่องจากกองทุนรวมจะยังคงมีคดีฟ้องร้องกับผู้เช่าเดิมค้างอยู่ หากผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาไม่อนุมัติการเลิกกองทุนรวม จะทำให้สถานะของกองทุนรวมเป็นไปตามผลการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งจะทำให้กองทุนรวมขาดสภาพคล่องและอาจจะถูกถอดจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุมว่า ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี หรือแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ สำหรับกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควรทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ให้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ และเมื่อผู้ชำระบัญชีได้ทำการชำระหนี้ในนามกองทุนรวมแล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การเลิกกองทุนรวมเป็นทางออกที่ดีที่สุดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ จึงเห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้เลิกกองทุนรวมตามที่เสนอ

นางสาววรรณ อมรศักดิ์โสภณ ผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ธนาคารออมสิน ได้แสดงความคิดเห็นว่า การเลิกกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่มีสิทธิพิจารณาราคาที่เหมาะสมในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ โดยการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินจะขึ้นกับผู้ชำระบัญชี ซึ่งจะจำหน่ายที่ราคาใดก็ได้ ทั้งนี้ได้เสนอขายให้กับผู้ยื่นข้อเสนอ 2 รายเดิม ได้แก่ บริษัท ปาล์มพีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ซึ่งราคาที่ยื่นข้อเสนอต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญ จึงเห็นว่าราคาดังกล่าวไม่สะท้อนกับมูลค่าของทรัพย์สิน และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ราคาประเมินปรับลดลงอย่างมาก ดังนั้นการรออีก 1 - 2 ปี น่าจะจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคาที่เหมาะสมกว่า นอกจากนี้ วาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสีย เนื่องจากเป็นวาระพิจารณาที่มีนัยสำคัญ จึงขอให้ยืนยันว่าผู้มีส่วนได้เสียเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดตามหนังสือชี้ชวนและประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ประธานฯ ชี้แจงว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 เป็นผลจากการเปิดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้วไม่สามารถหาผู้ซื้อทรัพย์สินได้ เนื่องจากมีการกำหนดราคาขั้นต่ำ บริษัทจัดการจึงได้เสนอแนวทางได้ 3 ทาง ได้แก่ การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง และการเพิ่มทุนเพื่อประคองทรัพย์สินให้พ้นช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการเลิกกองทุน ผลจากการประชุมครั้งนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนปฏิเสธทุกแนวทาง ทั้งนี้ ในการประชุมดังกล่าว ผู้รับมอบฉันทะของธนาคารออมสิน เสนอว่า ขอให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อจัดประมูลอีกครั้งหนึ่งโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำเพื่อที่จะได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการทั่วไป โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ผลคือ มีผู้ยื่นข้อเสนอ 2 รายได้แก่ บริษัท ปาล์มพีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูล ซึ่งการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น แม้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งจำนวนรายและจำนวนหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 50 จะเห็นชอบในการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการเสนอก็ตาม แต่มติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ก็ไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงปรึกษากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและเป็นที่มาของการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อเสนอให้เลิกกองทุนรวมในครั้งนี้ จากนั้น ชี้แจงเกี่ยวกับราคาที่ยื่นข้อเสนอต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญว่า การเปิดประมูลนี้เปิดประมูลเป็นการทั่วไป ผู้เสนอซื้อทั้ง 2 รายไม่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ราคาที่เสนอมามีมูลค่าใกล้เคียงกัน แสดงให้เห็นว่า ราคาดังกล่าวเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้ว ทรัพย์สินนั้นสะท้อนราคาตลาดและราคาที่ได้เป็นราคาตลาด ณ เวลา ส่วนกรณีที่เสนอให้รออีก 1 - 2 ปี แล้วค่อยดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สิน เมื่อคำนึงถึง

สภาพของทรัพย์สินที่อาจเสื่อมโทรมได้ทุกเมื่อ หากรอถึงช่วงเวลานั้นอาจจะเหลือแค่มูลค่าที่ดิน ในทางกลับกันก็อาจจะประมูลได้ราคาที่สูงกว่า ณ ตอนนี้อย่างไรก็ตาม นี่เป็นความไม่แน่นอนในอนาคต

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า สำหรับการลงมติในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีส่วนได้เสียมากกว่าที่ตามปกติผู้ถือหุ้นจะได้รับตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมแล้ว ทั้งนี้ เมื่อมีการเลิกกองทุนรวมแล้วจะต้องจำหน่ายทรัพย์สิน ก็เป็นผลตามกฎหมายที่ผู้ชำระบัญชีมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการ สำหรับกระบวนการขายทรัพย์สินที่นำเสนอต่อที่ประชุมเป็นเพียงการเสนอข้อมูลแนวทางการดำเนินการในกรณีที่เกิดการเลิกกองทุนรวมเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเท่านั้น มิใช่การเสนอให้ลงมติแต่อย่างใด

นายเศรษฐ์ศิริชัย เขียนวิจิตร ตัวแทนจากผู้ดูแลผลประโยชน์ สอบถามว่า หากผู้เสนอซื้อทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท ปาล์มบิซ สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ไม่รับโอนทรัพย์สินหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลใหม่ต่อไป บริษัทจัดการได้ทำการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนที่ได้มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุมทราบแล้วหรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเศรษฐ์ศิริชัย เขียนวิจิตร ตัวแทนจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ว่า บริษัทจัดการได้ดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนยืนยันมาในหนังสือมอบฉันทะ (proxy) แล้ว เนื่องจากเป็นเงื่อนไขหนึ่งจากการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเงื่อนไขข้อมูลที่จะเปิดเผยเพิ่มเติมก็เป็นเงื่อนไขปกติที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี เพียงแต่สำหรับการเลิกกองทุนรวมนี้ เป็นการเลิกกองทุนรวมโดยมีแผนรองรับ ซึ่งโดยปกติการเลิกกองทุนรวมจะไม่มีแผนมารองรับ อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้หากไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ก็จะดำเนินการชำระบัญชีตามวิธีการปกติต่อไป

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมและแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

|             |       |                  |      |                |         |
|-------------|-------|------------------|------|----------------|---------|
| เห็นด้วย    | จำนวน | 24,159,361 หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 52.4863 |
| ไม่เห็นด้วย | จำนวน | 21,870,500 หน่วย | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 47.5137 |
| งดออกเสียง  | จำนวน | 0 หน่วย          | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0       |
| บัตรเสีย    | จำนวน | 0 หน่วย          | หรือ | คิดเป็นร้อยละ* | 0       |

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 10.35 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม