

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)**

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้อง Grand Ballroom A โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ

เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

ก่อนการเปิดประชุม คุณนวนบูลย์ ทององอาจ ผู้ทำหน้าที่ผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) แจ้งได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการประชุม โดยชี้แจงว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 เป็นการประชุม ณ ห้อง Grand Ballroom A โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ โดยผู้เข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ผู้ถือหุ้นลงทุน ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นลงทุน คณะผู้บริหารกองทุน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดการประชุม ทั้งนี้ ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงต่อไปว่าบริษัทจัดการจะเผยแพร่รายงานการประชุม รวมถึงคำถามและคำตอบในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวม ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยจะแจ้งการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม หรือภายในวันที่ 12 มีนาคม 2567

ลำดับถัดไป ผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

บริษัทจัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

- | | | |
|-----------------|---------------|---|
| 1. คุณทิพาพรรณ | ภัทรวีกรม | Executive Director ผู้บริหาร
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 2. คุณตรณิรัตน์ | เลิศพิชญ์เมธา | Senior Associate
ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

- | | | |
|--------------|-------------|----------------------|
| 1. คุณจิรายง | อนุমানราชชน | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. คุณชลิต | อุดมพรวัฒนา | รองผู้อำนวยการอาวุโส |
| 3. คุณอชิรญา | วรรธะมานี | ผู้จัดการ |

ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด

- | | | |
|---------------|--------------|---------|
| 1. คุณธนันท์ | ธรรมเกียรติ | Partner |
| 2. คุณรวัชชัย | บุญมายะพันธ์ | Partner |

ผู้ดูแลผลประโยชน์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- | | | |
|-----------------|-----------|---|
| 1. คุณอุทัยวรรณ | กูรัตนกุล | รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ |
| 2. คุณสุขุทธ | ธงไชย | ผู้ช่วยหัวหน้าส่วน ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ |

นอกจากนี้ ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนจากผู้ดูแลผลประโยชน์ที่เข้าร่วมประชุมมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับบริษัทจัดการ และเพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี และจะเรียนเชิญผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงหุ้นที่เข้าร่วมประชุมที่อาสาสมัครมาเป็นพยานร่วมด้วย

เริ่มการประชุม

คุณกิติพาพรรณ ภัทรวีกรม ทำหน้าที่เป็นประธานฯ ในที่ประชุม (“ประธานฯ”) ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงหุ้นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นครั้งที่ 1/2567 (“ที่ประชุม”) และแจ้งข้อมูลองค์ประชุมให้ที่ประชุมรับทราบ ว่า ณ วันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 (Record Date) มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นรวมทั้งสิ้น 2,058 ราย จำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งสิ้น 176,100,000 หน่วย และ ณ เวลาเปิดการประชุม มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง 68 ราย และโดยการมอบฉันทะ 21 ราย รวมทั้งสิ้น 89 ราย คิดเป็นจำนวนหน่วยลงหุ้นรวมทั้งสิ้น 122,517,090 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69.5725 ของจำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุม ที่กำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นจะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นรวมกันทั้งหมด ไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องมีหน่วยลงหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวม พร้อมให้ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงหลักเกณฑ์และขั้นตอนการประชุมให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นรับทราบ

ก่อนที่จะเริ่มรายงานข้อมูลเพื่อรับทราบ และเพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามวาระการประชุมต่าง ๆ ผู้ดำเนินการประชุมเชิญให้คุณธนพันธ์ ธรรมเกียรติ แจ้งต่อที่ประชุมเรื่องการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นครั้งที่ 1/2567 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงหุ้นครั้งที่ 1/2567 ได้ล่วงหน้า และชี้แจงกฎเกณฑ์และข้อพึงปฏิบัติในการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับการประชุม ดังนี้

1. ในแต่ละวาระ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. ในกรณีที่มีคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลา กองทุนรวมจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม
3. กองทุนรวม ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาตัดคำถามหรือแจ้งเตือนให้หยุดการแสดงความเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ ที่เป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น

ทั้งนี้ กองทุนรวม มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด มีสิทธิพิจารณาและกล่าวแจ้งเตือนผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อพึงปฏิบัติในการถามคำถาม หรือแจ้งให้หยุดการแสดงความคิดเห็นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประชุมในวันนี้หรือไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อพึงปฏิบัติดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างราบรื่น

โดยในการประชุมครั้งนี้ จะมีการบันทึกวิดีโอระหว่างจัดการประชุม เพื่อบันทึกข้อมูลสำหรับประกอบการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีข้อมูลที่ถูกรับบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานประชุม รวมถึงเนื้อหา การลงคะแนนเสียง คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมการประชุม ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้จัดพื้นที่สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ประสงค์บันทึกข้อมูลส่วนบุคคลในระหว่างการประชุมไว้แล้ว ในบริเวณแถวที่นั่งถัดจากกล้องถ่ายวิดีโอ โดยผู้ถือหน่วยสามารถอ่านรายละเอียดการใช้สิทธิข้อมูลส่วนบุคคลตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุม

ต่อมา ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงเรื่องลำดับการดำเนินการประชุมว่า หลังจากที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการชี้แจงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบครบถ้วนแล้ว ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ตามความเหมาะสม หากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีความประสงค์ที่จะแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามหลังจากที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการชี้แจงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับวาระเรียบร้อยแล้ว ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นยกมือขึ้น และเดินมาที่ไมโครโฟนที่ได้มีการจัดเตรียมไว้ พร้อมแจ้งชื่อและนามสกุล รวมทั้งแสดงฐานะว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง หรือ เป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุน และจึงสอบถามหรือแสดงความเห็น ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

ทั้งนี้ หากมีคำถามที่ค้างค้างอยู่ บริษัทจัดการจะชี้แจงและเผยแพร่คำตอบ พร้อมการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้อย่างเร่งด่วนผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม หรือภายในวันที่ 12 มีนาคม 2567

จากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามลำดับวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2566 เวลา 9:30 น. ณ ห้องลาดพร้าว สวีท โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 64 ราย ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดจำนวน 104,506,887 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 59.3452 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเท่ากับ 176,100,000 หน่วย) รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566 ตามที่เสนอข้างต้น

ข้อซักถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามดังนี้

1. คุณวารุณี ทิพย์พญาชัยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง แสดงความคิดเห็นว่าการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกครั้งควรจัดในรูปแบบให้มาพบเจอกันจริง ไม่ใช้การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนบางท่านใช้เทคโนโลยีไม่คล่องแคล่ว และการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์อาจทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถชี้แจงข้อมูลได้อย่างตรงไปตรงมา

ประธานฯ ชี้แจงว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566 ซึ่งขอให้ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมในวาระนี้ จัดขึ้นที่ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ไม่ได้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ คุณธนันท์ ได้เรียนชี้แจงกฎเกณฑ์และข้อพึงปฏิบัติในการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้แก่ที่ประชุมทราบอีกครั้ง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงดำเนินการประชุมต่อไป

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนน และสรุปว่าที่ประชุมมีมติรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมให้พิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และขอให้คุณตรีรัตน์ เลิศพิชญ์เมธา เป็นผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมและผลประกอบการของทรัพย์สินของกองทุนรวม

ข้อมูลและผลประกอบการของกองทุนรวม

คุณตรีรัตน์กล่าวถึงข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวม ดังนี้

ชื่อกองทุนรวม	Erawan Hotel Growth Property Fund (“ERWPF”)
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“KBANK”)

นายทะเบียน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน) ("SCB")
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในโรงแรมจำนวน 2 โรงแรม ได้แก่ 1) โรงแรมไอบิส ปัตอง จังหวัดภูเก็ต 2) โรงแรม ไอบิส พัทยา จังหวัดชลบุรี
ผู้เช่าทรัพย์สิน	บริษัท เอรಾವัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ("เอรಾವัณ โกรท เมเนจเม้นท์")
ประเภทกองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท 1 (กรรมสิทธิ์)
มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,566.51 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,495.85 ล้านบาท, 8.4943 บาท/หน่วย
ราคาพาร์	7.7793 บาท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทรัสต์	วันที่ 7 มีนาคม 2556
วันที่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์เพื่อซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันที่ 4 เมษายน 2556 ราคา IPO 10.40 บาท

ในส่วนของผลประกอบการของโรงแรมไอบิสพัทยา และโรงแรมไอบิสปัตอง ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา กล่าวคือ ปี 2556 ถึงปี 2566 นั้น กองทุนรวมได้รับค่าเช่าคงที่จากผู้เช่า 72.5 ล้านบาทต่อปี โดยในช่วง 4 ปีแรก ดิ เอรಾವัณ กรุ๊ป ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทุนรวม มูลค่าปีละ 111.5 ล้านบาท ซึ่งวงเงินรับประกันจะลดสัดส่วนรายวัน ทำให้ปีแรกมีเงินรับประกันรายได้ 3 ไตรมาส และในปี 2560 มีเงินรับประกันรายได้ 1 ไตรมาส และสิ้นสุดสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าในวันที่ 31 มีนาคม 2560

ทั้งนี้ หากพิจารณามูลค่า EBITDA หรือรายได้หักค่าใช้จ่ายของโรงแรมทั้งสองแห่งในแต่ละปี จะพบว่าในบางปี ผลประกอบการของโรงแรมทั้งสองแห่งไม่เพียงพอต่อการจ่ายค่าเช่าคงที่ โดยเฉพาะในปีที่เกิดแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากที่ตั้งของโรงแรมทั้งสองแห่งส่งผลให้กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมเป็นชาวต่างชาติมากกว่าร้อยละ 80 ผลประกอบการของโรงแรมทั้งสองแห่งจึงได้รับผลกระทบอย่างหนัก ทำให้ผู้เช่าต้องออกเงินส่วนต่างเพิ่มให้เพียงพอกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระกับกองทุนรวมในแต่ละปี โดยในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมครบถ้วนมาตลอด

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ต่อไป คุณกรณีรัตน์ได้ชี้แจงถึงมูลค่าทรัพย์สินรวมของโรงแรมทั้งสองแห่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ว่ากองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรกที่ราคา 1,830 ล้านบาท โดยในช่วง 3 ถึง 4 ปีแรกซึ่งยังคงมีการรับประกันรายได้ค่าเช่าอยู่นั้น มูลค่าของ

โรงแรมทั้งสองแห่งยังคงสูงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับตอนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ โดยเป็นไปตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หลังจากปี 2560 ซึ่งเป็นปีที่หมดการรับประกันรายได้ค่าเช่า ประกอบกับเหตุการณ์สภาพเศรษฐกิจขณะนั้น ทั้งเหตุการณ์ปฏิวัติวิกฤตเศรษฐกิจรัสเซีย ซึ่งส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวรัสเซียที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมไอบิส ป่าตอง รวมไปถึงเหตุการณ์ทวิ์ศุนย์เหรียญ หรือเหตุการณ์เรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งล้วนส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรม และทำให้ราคาประเมินมูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งต่ำลง โดยราคาต่ำที่สุด 1,293 ล้านบาท อยู่ในช่วงปีที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่เมื่อได้มีการเปิดประเทศและนักท่องเที่ยวสามารถเข้าพักในโรงแรมได้เต็มรูปแบบดั้งเดิม ราคาประเมินมูลค่าจึงกลับมาสูงขึ้น ซึ่งกองทุนรวมมีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยราคาประเมินมูลค่าอยู่ที่ 1,466 ล้านบาท

ทั้งนี้ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ในเดือนธันวาคม 2555 นั้น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ ตามโครงสร้างของกองทุนรวมที่คำนึงถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยมีค่าเช่าคงที่ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

มูลค่า ณ เดือนธันวาคม 2555	วิธีต้นทุนทดแทน			วิธีรายได้		
	โรงแรม ไอบิส ป่าตอง	โรงแรม ไอบิส พัทยา	มูลค่าวิธี ต้นทุน	โรงแรม ไอบิส ป่าตอง	โรงแรม ไอบิส พัทยา	มูลค่าวิธี รายได้
บจก. บรอด เรียลเอสเตท - ราคาที่ดินต่อ ตร.ว. (ภูเก็ต 250,000 บาท, พัทยา 180,000 บาท) - ราคาสิ่งปลูกสร้างทดแทน	382 562	186 543	1,673	887	782	1,669
รวม	944	729				
บจก. ไนท์ แฝรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) - ราคาที่ดินต่อ ตร.ว. (ภูเก็ต 280,000 บาท, พัทยา 250,000 บาท) - ราคาสิ่งปลูกสร้างทดแทน	428 426	259 444	1,557	991	777	1,688
รวม	854	702				

ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบกรพิจารณาของผู้ถือหุ้นรายละงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

มูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2567	วิธีต้นทุนทดแทน			วิธีรายได้		
	โรงแรม ไอบิส ป่าตอง	โรงแรม ไอบิส พัทยา	มูลค่าวิธี ต้นทุน	โรงแรม ไอบิส ป่าตอง	โรงแรม ไอบิส พัทยา	มูลค่าวิธี รายได้
บจก. ควอลิตี้ แอพไพร์ซัล - ราคาที่ดินต่อตร.ว. (ภูเก็ต 330,000 บาท, พัทยา 350,000 บาท)	504	351	1,235	816.2	688.9	1,505.1
- ราคาสิ่งปลูกสร้างทดแทน	188	192				
รวม	692	543				
บจก. ทีเอฟพี แวลูเอชัน - ราคาที่ดินต่อตร.ว. (ภูเก็ต 350,000 บาท, พัทยา 350,000 บาท)	535	351.4	1,273	792	695	1,487
- ราคาสิ่งปลูกสร้างทดแทน	194	192.5				
รวม	729	543.9				

เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม พบว่าราคาประเมินมูลค่าที่ดินสูงชันประมาณ 100,000 บาทสำหรับทั้งสองที่ตั้ง ประกอบกับสิ่งปลูกสร้างซึ่งต้องพิจารณาค่าเสื่อมตามอายุการใช้งานปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่มากกว่า 17 ปี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลือกใช้วิธีการประเมินด้วยวิธีรายได้เช่นเดียวกัน โดยคำนึงถึงการจัดหาผลประโยชน์ของโรงแรมที่ยังประกอบธุรกิจอยู่

ในส่วนประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนที่ผ่านมาของกองทุนรวม ตั้งแต่ปี 2556 ถึง 2566 และรวมถึงประมาณการไตรมาส 1/2567 กองทุนรวมมีการจ่ายเงินปันผลไปแล้วทั้งหมด 2.3909 บาท และจ่ายเงินลดทุนไปแล้ว 2.6207 บาท รวมจ่ายประโยชน์ตอบแทน 5.0116 บาท

ความเป็นมา

สืบเนื่องจากการที่ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ดี เอราวัณ กรุ๊ป”) ได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม มีลำดับเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
18 สิงหาคม 2566	ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม มายัง บริษัทจัดการ
4 กันยายน 2566	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ พิจารณาหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป บริษัทจัดการแจ้งการได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และแจ้งดำเนินการจัดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7 – 14 กันยายน 2566	บริษัทจัดการเปิดลงทะเบียนให้ผู้ที่ยื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ซองประมูล”)
15 กันยายน – 31 ตุลาคม 2566	ผู้ที่ยื่นซองประมูลดำเนินการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินของกองทุนรวม (Due Diligence) และยื่นซองประมูลเบื้องต้น (Initial Offer)
8 - 9 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการส่งหนังสือแก่ผู้ที่ยื่นซองประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) ที่ได้รับเลือก เพื่อเชิญชวนให้ยื่นซองประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer)
9 พฤศจิกายน - 21 ธันวาคม 2566	ผู้ที่ยื่นซองประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) เข้าเจรจาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และยื่นซองประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer)
25 – 26 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการแต่งตั้ง บริษัท ควอลิตี้ แอปไฟรซัล จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
23 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการแต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับราคาเสนอซื้อของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
10 มกราคม 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ พิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จากผู้ยื่นราคาเสนอซื้อ ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จึงเสนอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และการเลิกกองทุนรวม

สาระสำคัญของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

1. วันที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และกองทุนรวมและ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

- | | | |
|----|---|---|
| 2. | คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม | ดิ เอราวัณ กรุ๊ป เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
| 3. | ลักษณะทั่วไปของรายการ | กองทุนรวมจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมแก่ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ในราคา 1,590,000,000 บาท |
| 4. | รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะจำหน่าย | (1) <u>โรงแรมไอบิส ป่าตอง</u> กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไอบิส ป่าตอง ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83120 และ
(2) <u>โรงแรมไอบิส พัทยา</u> กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 463/79 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150 |
| 5. | ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน | 1,590,000,000 บาท (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน)
ร้อยละ 109.52 (ขนาดของรายการ) |
| 6. | มูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะจำหน่าย | 1,437,000,000 บาท (สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) |
| 7. | ประโยชน์ที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม | เพื่อดำเนินการจ่ายผลประโยชน์คืนแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเข้าสู่กระบวนการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวมต่อไป |
| 8. | การขออนุมัติทำรายการ | รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว |

โครงสร้างการทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

ก่อนจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ได้แก่ โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา กองทุนรวมและดิ เอราวัณ กรุ๊ป จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์สำหรับโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ระหว่างกองทุนรวม และ เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2565

2. กองทุนรวมดำเนินการลงนามในสัญญายกเลิกสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม และดิ เอราวัณ กรุ๊ป ฉบับลงวันที่ 27 มีนาคม 2556
3. กองทุนรวมและดิ เอราวัณ กรุ๊ป กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการเฉลี่ยประโยชน์ตอบแทนคืนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้หลังจากได้รับชำระค่าทรัพย์สินและการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นแล้ว

ราคาของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ซื้อขาย ดังนี้

<u>ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ซื้อขาย</u>	<u>ราคา</u>
• อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมไอบิส ปาดอง	780,000,000 บาท
• อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมไอบิส พัทยา	810,000,000 บาท
	รวมมูลค่า 1,590,000,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาซื้อขายอาจมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตามเมื่อรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายจะได้เท่ากับ 780,000,000 บาท สำหรับโรงแรมไอบิส ปาดอง และ 810,000,000 บาท สำหรับโรงแรมไอบิส พัทยา รวมมูลค่า 1,590,000,000 บาท

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ ดังนี้

บริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	31 มกราคม 2567	31 มกราคม 2567
มูลค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม	1,505,100,000	1,487,000,000
- โรงแรมไอบิส พัทยา	688,900,000	695,000,000
- โรงแรมไอบิส ปาดอง	816,200,000	792,000,000
วิธีการประเมิน	วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach)	วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach)

เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอซื้อโดย ดิ เอราวัณ กรุ๊ปแล้ว สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

ราคาทรัพย์สินรวม	ราคาเสนอซื้อ	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ราคาทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)	1,590.00	1,505.10	1,487.00
เปรียบเทียบราคาเสนอซื้อ (ล้านบาท)		>84.90	>103.00
เปรียบเทียบราคาเสนอซื้อ (%)		5%	6%

ประมาณการค่าใช้จ่าย

ดิ เอราวัณ กรุ๊ปตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ประเมิน ที่ปรึกษาการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุม และค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน เป็นต้น รวมประมาณ 6 ล้านบาท

ดิ เอราวัณ กรุ๊ปจะชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งจำนวนรวมมูลค่า 1,590,000,000 บาท ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในอัตราร้อยละ 3.3 ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

หากผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติไม่อนุมัติจำหน่ายทรัพย์สิน ในวาระที่ 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ได้เกิดขึ้นแล้วทั้งหมด กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้น อันได้แก่ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าจัดประชุมสื่อความก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม (Pre-EGM) ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม (EGM) ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม (EGM) และค่าใช้จ่ายในการประกาศข่าวผ่านหนังสือพิมพ์

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่าในการทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งราคาที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นมูลค่ารวมที่สูงกว่ามูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ประมาณร้อยละ 5 และร้อยละ 6 ตามลำดับ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาประโยชน์ที่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังปรากฏในสิ่งที่แนบมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุม ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

อนึ่ง เงื่อนไขการต่อสัญญาเข้ากับผู้เช่าปัจจุบันเป็นดังนี้

ข้อตกลงเรื่องระยะเวลาการต่อสัญญาเช่า



ปัจจุบัน กองทุนรวมและเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ ได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินครั้งที่ 3 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดย กองทุนรวมและเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ แต่ละฝ่าย มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้ง (ระยะเวลา 3 ปีและครั้งสุดท้ายอายุสัญญาไม่เกิน 4 เดือน) ซึ่งจะสิ้นสุด การต่ออายุสัญญาครั้งที่ 5 ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ทั้งนี้ คู่สัญญามีสิทธิที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญา นี้ ออกไปอีกนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณชลิต อุดมพรวัฒนา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาใน 3 ประเด็น ได้แก่ ความเหมาะสมด้าน ราคา ความเหมาะสมด้านเงื่อนไข และความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ดังนี้

ความเหมาะสมด้านราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอจาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป โดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ผู้ถือหุ้นราย ละลงทุนจะได้รับระหว่าง 2 กรณี ได้แก่

1. กรณีกองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สิน

พิจารณาจากมูลค่าเงินสดสุทธิจากการเข้าทำรายการ โดยประมาณการเงินปันผลและเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน จะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ บวกด้วยทรัพย์สินอื่น ๆ และหนี้สินอื่น ๆ ตามมูลค่าทางบัญชี และหักด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเลิกกอง ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อนำมูลค่าเงินสดที่จะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมประมาณ 1,590 ล้านบาท บวกด้วยทรัพย์สิน อื่น ๆ หักด้วยหนี้สินอื่นในงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2566 และหักค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่คือภาษี ธุรกิจเฉพาะ รวมประมาณ 52 ล้านบาท ประมาณการเงินปันผลและเงินลงทุนที่สามารถจ่ายออกมาได้จะอยู่ที่ประมาณ 1,552 ล้านบาท และเมื่อนำมาหารกับหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วประมาณ 176 ล้านหน่วย ประมาณการเงินปัน ผลจะเท่ากับ 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุน

2. กรณีกองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีการประเมิน 4 วิธี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	วิธีการประเมิน	รายละเอียด
1.	วิธีมูลค่าตามบัญชี (“Net Asset Value Approach” หรือ “NAV”)	ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตาม บัญชีที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเป็น งบประมาณล่าสุดของกองทุนรวม ณ วันที่ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระให้ความเห็น

ที่	วิธีการประเมิน	รายละเอียด
2.	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ("Adjusted Net Asset Value Approach" หรือ "Adjusted NAV")	ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยอ้างอิงจากวิธีมูลค่าตามบัญชีและปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่มีการประเมิน เพื่อสะท้อนมูลค่าตลาดให้ ได้มากที่สุด
3.	วิธีมูลค่าหน่วยลงทุนตามราคาตลาด ("Volume Weighted Average Price Approach" หรือ "VWAP")	อ้างอิงราคาซื้อขายในตลาดและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนใน ตลาด และนำมาคำนวณราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เพื่อ สะท้อนราคาของหน่วยลงทุน
4.	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ("Discounted Cash Flow Approach" หรือ "DCF")	ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาความสามารถในการสร้าง กระแสเงินสดอิสระในอนาคตที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับและ นำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นว่าการวิธีการประเมินที่ 1 ถึง 3 อาจไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่อาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้วิธีการประเมินที่ 4 ในการพิจารณาสำหรับกรณีที่กองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป

ในการพิจารณาโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันของกองทุนรวมไปข้างหน้าเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยจะประมาณการค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานที่แท้จริงของทรัพย์สินของกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2560 ถึง 2566 ทั้งนี้ เนื่องจากช่วงปี 2562 ถึง 2565 เป็นช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำผลการดำเนินงานในช่วงเวลาดังกล่าวมาพิจารณา รวมทั้งข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และข้อมูลจากแหล่งข้อมูลสาธารณะต่าง ๆ อาทิ ข้อมูลประมาณการของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าแปรผันของทรัพย์สินของกองทุนรวม

เมื่อนำมูลค่าประมาณการค่าเช่าของกองทุนรวม ลบค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเพื่อพิจารณากำไรสุทธิจากการลงทุนและกระแสเงินสดที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับในแต่ละปี บวกมูลค่าสุดท้ายของกระแสเงินสด และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 7.39 จะได้มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิเท่ากับประมาณ 1,436 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 8.16 บาทต่อหน่วยลงทุน

นอกจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ตามปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้แก่ อัตราการเข้าพัก ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราบวกลบร้อยละ 3 และอัตราการเติบโตของค่าห้องพัก ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราบวกลบร้อยละ 0.5 ดังนั้น ช่วงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนอยู่ที่ประมาณ 1,374 ล้านบาท ถึง 1,500 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 7.81 บาท ถึง 8.52 บาทต่อหน่วยลงทุน

เพราะฉะนั้น เมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของทั้งสองกรณี ในกรณีที่กองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับมูลค่ายุติธรรมที่ 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าในกรณีที่กองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป ที่

มูลค่าประมาณ 7.81 ถึง 8.52 บาทต่อหน่วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความคิดเห็นว่าราคาสำหรับการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมด้านเงื่อนไข

ในการเข้าทำรายการ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญากับ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำนวน 3 ฉบับ อันได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญายกเลิกสัญญาตกลงกระทำการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และร่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. ราคาการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ และอื่น ๆ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 1,590 ล้านบาท
2. เงื่อนไขบังคับก่อน โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน
3. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการทั้งหมด เว้นแต่ภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ที่กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

นอกจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญายกเลิกสัญญาเช่า และร่างสัญญายกเลิกสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อน เงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทน การแบ่งค่าใช้จ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปซึ่งไม่ได้ทำให้กองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นวงลงทุนเสียประโยชน์แต่อย่างใด ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขของสัญญาสำหรับการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม

ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

- ราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่ 1,590 ล้านบาท มีมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- ผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้รับกรณีกองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่ากรณีที่กองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป
- ลดความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามที่คาดหวัง
- ลดความเสี่ยงจากการที่เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- ลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินครั้งนี้ อาจเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้
- (2) ความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนอื่นต่ำกว่าการลงทุนในกองทุนรวม

ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความคิดเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้แก่ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และการเลิกกองทุนรวมพร้อมกับจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะจำหน่ายไป เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสาร สัญญา หรือข้อผูกพัน เพื่อการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการยกเลิกเอกสาร สัญญา หรือข้อผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ข้อซักถามจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามดังนี้

1. คุณวารุณี ทิพย์พิญาชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความคิดเห็นว่า หากเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ยังมีผู้อื่นที่สามารถเป็นผู้เช่าได้
นอกจากนั้น คุณวารุณีได้แสดงความคิดเห็นว่า ราคาประเมินทรัพย์สินที่บริษัทจัดการนำเสนอต่ำกว่าความเป็นจริง ทั้งนี้ คุณวารุณีได้เล่าถึงประสบการณ์ส่วนตัวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ว่ามูลค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในปัจจุบันสูงขึ้นกว่าเมื่อก่อนมาก และเสนอว่าควรให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากวิธีและหลักเกณฑ์ในการประเมินของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะแสดงถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดีกว่า และจะประเมินราคาได้สูงกว่าราคาที่บริษัทจัดการนำเสนอ
คุณวารุณีแสดงความคิดเห็นต่อไปว่า ไม่ควรคำนวณค่าเสื่อมเกินร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 แม้โรงแรมทั้งสองแห่งจะก่อสร้างมากกว่า 17 ปี เนื่องจากค่าก่อสร้างมีมูลค่าสูงกว่าค่าเสื่อม และค่าเสื่อมมีไว้เพื่อเพียงให้โรงแรมนำเงินสดไปหมุนเวียนเพื่อประกอบกิจการ ในขณะที่เดียวกัน โรงแรมก็ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในการซื้อเฟอร์นิเจอร์ใหม่และตกแต่งเพิ่มเติมอยู่แล้วด้วย พร้อมยกตัวอย่างโรงแรมอื่น ๆ ที่ก่อสร้างมานานแล้วแต่ยังดูใหม่อยู่

2. คุณจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเห็นว่าราคาที่ดินที่เสนอมานั้นไม่สมเหตุสมผล สามารถไม่ขายได้หรือไม่ เนื่องจากกรณีที่ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป เสนอราคาซื้อแบบไม่ก่อให้เกิดส่วนล้าของมูลค่าหน่วยลงทุน (Premium) เปรียบเสมือนเป็นการขายซากโรงแรม และแสดงความไม่เห็นด้วยที่บริษัทจัดการนำมาเสนอให้พิจารณาขาย

ประธานฯ ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นทั้งสองท่านว่า สิ่งที่บริษัทจัดการนำเสนอ เป็นเพียงทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาความเหมาะสมได้ว่าจะขายทรัพย์สินหรือไม่ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเห็นว่าไม่ควรขาย ก็สามารถลงคะแนนเสียงเพื่อไม่ขายได้ ทั้งนี้ วาระนี้เป็นเพียงการนำเสนอข้อเสนอที่ทางบริษัทจัดการได้รับเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา โดยให้ความเห็นของที่ปรึกษาประกอบการพิจารณา

3. คุณภาณุ ตั้งพลสินธนา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อ้างอิงจากราคาประเมินของที่ดินในปี 2555 ที่ภูเก็ตและพัตยาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองราย ราคาซื้อที่ดินจาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ในปี 2555 นั้น เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้อ้างอิงราคาที่ดินคำนวณจากกระแสรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งในปี 2555 ผู้ประเมินทั้งสองรายให้ราคาทรัพย์สินวิธีรายได้อยู่ที่ 1,669 ล้านบาท และ 1,688 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนราคาต้นทุนที่ดินเป็นเพียงการให้ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการพิจารณา แต่ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวม จะใช้วิธีรายได้ที่คำนวณจากสัญญาที่จะเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า และมองผลประกอบการในอนาคต โดยไม่ได้คำนวณจากราคาที่ดินโดยตรง

คุณภาณุตั้งข้อสังเกตต่อว่า เมื่อพิจารณาราคาประเมินของปี 2567 ราคาประเมินที่ดินที่ภูเก็ตของผู้ประเมินทั้งสองรายเมื่อเทียบกับ 10 ปีที่แล้ว สูงขึ้นเพียงเล็กน้อย แต่ราคาซื้อขายจริงนั้นสูงกว่าการประเมินมาก โดยในความเป็นจริง ราคาซื้อขายที่ดินในพื้นที่ภูเก็ตนั้นควรจะสูงกว่าราคาประเมินดังกล่าวมากถึงตารางวาละ 500,000 บาท ในขณะที่พัทยาราคาสูงขึ้นเกือบ 1 เท่าตัว ดังนั้น การขายทรัพย์สินจึงควรคำนึงถึงราคาที่ดินที่ควรจะเป็นจริงมากกว่าการคำนวณราคาโดยวิธีรายได้

ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณภาณุสำหรับข้อสังเกตดังกล่าว และชี้แจงว่าในส่วนราคาที่ดินที่ภูเก็ตหรือที่พัตยา สำนักงาน ก.ล.ต. ให้บริษัทจัดการอ้างอิงจากผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตตามรายชื่อของสำนักงาน ก.ล.ต. และมีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในวิธีกระแสรายได้และต้นทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมินแล้วว่ามีการใช้อัตราค่าเช่าหรืออัตราค่าเช่าช่วงก่อนหน้าและหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งมีการปรับตัวดีขึ้น และพิจารณาไปในอนาคตว่า หากทรัพย์สินนี้ยังมีผู้เช่าที่เช่าด้วยสัญญาเช่าแบบเดิม มูลค่าของกองทุนรวมจะเป็นเท่าใด กล่าวคือเป็นโครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมแบบยังมีผู้เช่า และคิดเป็นมูลค่าว่าหากมีการขายเกิดขึ้น มูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละที่แท้จริงแล้วคือเท่าใด โดยขอเรียนให้คำชี้แจงนี้ เป็นคำชี้แจงตามการแสดงความคิดเห็นของคุณวราวุฒินในประเด็นเรื่องราคาประเมินด้วย

ทั้งนี้ คุณภาณุตั้งข้อสังเกตเพิ่มเติมต่อในประเด็นดังนี้

- (1) ตามที่คุณดรณิรัตน์ได้เรียนว่าโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัตยา ก่อสร้างมาประมาณ 17 ปีแล้วนั้น ถ้าหักค่าเสื่อมราคาส่งปลุกสร้างตามหลักการบัญชีทั่วไป ซึ่งหักได้สูงสุด

ประมาณ 20 ปี ทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถหักค่าเสื่อมได้อีก 3 ปี เท่านั้น และจะมีมูลค่าเหลือเป็นศูนย์ ทั้งที่สิ่งปลูกสร้างยังคงอยู่ และได้อ้างอิงถึงความคิดเห็นของคุณวารุณีว่าการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมชั้นใหม่จะไม่สามารถก่อสร้างได้ในราคาเสนอซื้อนี้ได้แล้ว และเห็นว่าผู้เสนอซื้อน่าจะเล็งเห็นถึงประเด็นนี้เช่นกัน ว่าการซื้อทรัพย์สินนี้เหมือนได้ของฟรี โดยค่าเสื่อมราคาก็หักไปจนหมดแล้ว ซึ่งค่าเสื่อมราคาเป็นการใช้หลักการทางบัญชีเพื่อหักค่าใช้จ่ายของบริษัทเท่านั้น

- (2) ในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาที่กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลบ้าง หรือลดทุนและคืนเงินผู้ถือหุ้นรายละบางส่วนบ้างในกรณีที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้แต่ยังมีกระแสเงินสดเพียงพออยู่ ซึ่งตนเห็นว่าไม่ใช่การลดทุนที่แท้จริง กล่าวคือ เป็นเพียงวิธีที่กองทุนรวมพิจารณาว่าสามารถจ่ายเงินให้กับผู้ถือหุ้นรายละบางส่วนได้ ก็ใช้วิธีนั้นจ่ายออกมาเท่านั้น
- (3) หาก เอรಾವัน โกรท แมเนจเม้นท์ไม่ต่อสัญญาเช่าต่อ ตนเห็นว่าชาวรัสเซีย หรือชาวอินเดียที่มีกรุ๊ปทัวร์ของตนเองก็อาจสนใจซื้อหากกองทุนรวมประกาศการขายให้เข้าถึงได้มากกว่านี้ ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2566 สถานการณ์โรงแรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ประกอบกับการส่งเสริมการท่องเที่ยว ตนจึงเห็นว่าสถานการณ์การหาผู้เช่าไม่น่าเป็นห่วง และมีกลุ่มทุนอื่น ๆ สนใจอยู่แล้ว
- (4) มูลค่าสุดท้ายของกระแสเงินสดเติบโตในอัตราร้อยละ 1 ต่ำเกินไป

ในประเด็นนี้ คุณชลิติ ชี้แจงว่า มูลค่าสุดท้ายของกระแสเงินสดคือมูลค่าของกระแสเงินสดที่คำนวณจากการประกอบธุรกิจต่อไปเรื่อย ๆ ในกรณีนี้ การกำหนดการเติบโตของกระแสเงินสดในแต่ละปีตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป ที่มูลค่าร้อยละ 1 นั้น ไม่น้อยเกินไป เนื่องจากการพิจารณาอัตรามูลค่าสุดท้ายของกระแสเงินสดจะคำนึงถึงผลการดำเนินงานจริงของกองทุนรวม ซึ่งที่ผ่านมาจ่ายผลประโยชน์คงที่และไม่มีเติบโตใด ๆ ทั้งนี้ สภาพการณ์ของตลาดหุ้นในอนาคตอาจดีขึ้น และปกติจะเปรียบเทียบกับ GDP ของประเทศย้อนหลังเฉลี่ยที่ร้อยละ 2 อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดจึงควรอยู่ที่ร้อยละ 1

ในประเด็นนี้ คุณภาณุสอบถามเพิ่มเติมว่าเหตุใดจึงไม่อ้างอิงตามอัตราร้อยละ 2 ของ GDP ของประเทศไปเลย

คุณชลิติ ชี้แจงว่า เนื่องจากช่วงที่ผ่านมา รายได้ของกองทุนรวมคงที่จากการได้รับค่าเช่าคงที่ และไม่มีเติบโต จึงเห็นว่าอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดควรอยู่ที่ร้อยละ 1

คุณภาณุ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมสุดท้ายว่า ประเมินการปัจจุบันที่อ้างอิงจากผลประกอบการตั้งแต่ปี 2556 ยกเว้นเพียงปี 2562 ถึง 2565 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ตนเห็นว่าไม่สมควร เนื่องจากตั้งแต่ปี 2556 จนถึง 2562 ก็มีวิกฤตที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวมมาตลอด จึงไม่สมควรนำเอาผลประกอบการของปีดังกล่าวมาพิจารณาด้วยเลย ทั้งนี้ แนวโน้มรายได้ของทรัพย์สินตั้งแต่ปี 2566 นั้นดีขึ้น จึงควรประเมินการเติบโตไปข้างหน้ามากกว่า และตนยังคงเห็นว่าราคาเสนอซื้อของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ต่ำเกินไป แต่เข้าใจว่าการตัดสินใจขายทรัพย์สินหรือไม่ต้องพิจารณาผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมด้วย ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวก็ต้องพิจารณาตามความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมด้วย และมีผู้ถือหุ้นรายย่อยอีกหลายรายในกองทุนรวมที่ยังคงถือหุ้น

ลงทุนในกองทุนรวมมาตลอดเห็นว่าเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน และราคาทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะไม่ต่ำลง ทั้งนี้ แม้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะชี้แจงว่าในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนย่านศูนย์กลางอันอาจส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินของกองทุนรวมอยู่บริเวณชายทะเลและเป็นเมืองท่องเที่ยว ดังนั้นราคาที่ดินจึงควรมีแต่สูงขึ้น

4. คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง เสนอแนะว่าควรให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงถามคำถามในรอบเดียว และบริษัทจัดการรวบรวมและตอบคำถามในรอบเดียว เพื่อหลีกเลี่ยงการถามคำถามซ้ำ และสอบถามเพิ่มเติมต่อว่า

- (1) โรงแรมไอบิส ภูเก็ต และโรงแรมไอบิส พัทยา มีพื้นที่รวมเท่าไร

คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ชี้แจงว่า ขนาดที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา คือ 1,300.92 ตารางวา และขนาดที่ดินของโรงแรมไอบิส ภูเก็ต คือ 1,528.60 ตารางวา

- (2) ราคาประเมินทรัพย์สินของกรมที่ดินอยู่ที่เท่าไร และต่างจากราคาประเมินของผู้ประเมินทั้งสองรายเท่าใด

คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ชี้แจงว่า ราคาประเมินของราชการของโรงแรมไอบิส พัทยา อยู่ที่ 65,000 บาทต่อตารางวา โดยที่ผู้ประเมินทั้งสองรายให้ราคาอยู่ที่ 330,000 บาทถึง 350,000 บาทต่อตารางวา และราคาประเมินของราชการของโรงแรมไอบิส ภูเก็ต อยู่ที่ 44,500 บาทต่อตารางวา โดยที่ผู้ประเมินทั้งสองรายให้ราคาอยู่ที่ 330,000 บาทต่อตารางวา

- (3) การขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ (freehold) สมควรใช้วิธีการประเมินมูลค่าแบบรายได้เช่นเดียวกับการลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) หรือไม่ โดยคุณณัฐวัฒน์ได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า ราคาขายทรัพย์สินต้องขายได้เท่ากับราคาทรัพย์สินเป็นอย่างน้อย ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ท่านอื่นก็ได้แสดงความคิดเห็นแล้วว่า ราคาก่อสร้างเมื่อ 10 ปีที่แล้วไม่สามารถใช้ก่อสร้างในวันนี้ได้อีกแล้ว ฉะนั้นการประเมินทรัพย์สินไม่ควรประเมินจากบัญชี เนื่องจากแม้อาคารอายุ 17 ปีแล้ว แต่ส่วนที่เสื่อมไม่ใช่โครงสร้าง สามารถปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นได้

คุณชลิต ชัยชนะศิริ ชี้แจงว่า วิธีต้นทุนทดแทน จะพิจารณาจากเงินที่ใช้ลงทุน ซึ่งรวมค่าที่ดินและค่าก่อสร้างเท่านั้น ส่วนวิธีรายได้ จะพิจารณาจากการคาดการณ์มูลค่ารายได้ที่จะได้รับในแต่ละช่วงเวลา กล่าวคือ การพิจารณาราคาขายทรัพย์สินที่มีความสามารถในการจัดหารายได้แล้วนั้น ผู้ขายควรพิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินใดวิธีหนึ่งเท่านั้น ทั้งนี้ การประเมินราคาทั้งสองวิธีแม้จะไม่เกี่ยวข้องกันโดยตรงก็สะท้อนซึ่งกันและกัน เช่น หากลงทุนซื้อที่ดินมาในราคาแพง อยู่ในพื้นที่ที่มีมูลค่าสูง ก็จะกำหนดค่าเช่าในราคาที่สูงเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อเวลาผ่านไปที่ดินแปลงนั้นอาจไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่มีมูลค่าสูงอีกต่อไป ค่าเช่าที่เคยเรียกเก็บได้ก็อาจลดลงไปด้วย กล่าวคือ ทรัพย์สินที่เคยมีศักยภาพอาจมีศักยภาพยิ่งขึ้นไป หรืออาจจะมีศักยภาพลดน้อยลงก็ได้ ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ในวันแรก โดยคุณชลิตได้ยกตัวอย่างที่ดินในตำแหน่งต่าง ๆ ในประเทศไทยเพื่อประกอบการอธิบาย ดังนั้นในการจัดเตรียมราคาประเมิน จึงเลือกพิจารณาศักยภาพในการทำรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต จากข้อมูลต่าง ๆ รวมถึงราคาต้นทุน การก่อสร้าง และค่าที่ดิน

ทั้งนี้ หนึ่งในสาเหตุที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ได้ใช้วิธีต้นทุน เนื่องจากโรงแรมทั้งสองแห่งของกองทุนรวมไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีมูลค่าที่ดินสูง เมื่อเปรียบเทียบกับย่านเยาวราช หรือพระราม 4 ดังนั้น ราคาประเมินโดยวิธีรายได้จึงจะมีมูลค่าสูงกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจากการประเมินโดยวิธีรายได้จะต้องคำนึงถึงทั้งราคาต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และกำไรอยู่แล้ว เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมสามารถจัดหาเงินสดส่วนเพิ่มจากการประกอบกิจการได้ และเพื่อนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละคนได้

สำหรับวิธีการประเมินราคาของทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่าและลงทุนในกรรมสิทธิ์นั้น มีความคล้ายคลึงกันและสามารถพิจารณาโดยวิธีรายได้ทั้งคู่ ความแตกต่างคือการลงทุนในสิทธิการเช่ามีวันหมดอายุ แต่การลงทุนในกรรมสิทธิ์ไม่มีวันหมดอายุ ดังนั้น การประเมินราคาโดยวิธีรายได้สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าจะหยุดการประมาณการที่ 30 ปี หรือตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า แต่ในกรณีของการลงทุนในกรรมสิทธิ์ จะประมาณการไปข้างหน้าเรื่อย ๆ แบบไม่มีวันสิ้นสุด

5. คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหุ้นรายละคนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง แสดงความคิดเห็นให้กองทุนรวมโปรดพิจารณาเรื่องส่วนล้าของมูลค่าหน่วยลงทุน (Premium) และสอบถามว่าโรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา สร้างขึ้นเมื่อปีใด และมีพื้นที่รวมเท่าไร

ประธานฯ ชี้แจงว่าโรงแรมไอบิส ปาดองเปิดทำการในเดือนพฤษภาคม ปี 2551 และโรงแรมไอบิส พัทยา เปิดทำการในเดือนกรกฎาคม ปี 2551

6. คุณสุเมธ ผลาพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายละคนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ผู้ประเมินรู้ราคาเสนอซื้อก่อนการทำการประเมินหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ผู้ประเมินและผู้เสนอซื้อไม่เห็นข้อมูลของกันและกัน โดยราคาเสนอซื้อนั้นส่งโดยการเปิดซองเพื่อตรวจสอบราคาที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งในวันที่มีการเปิดซองราคาเสนอซื้อนั้น ผู้ประเมินได้เข้าประเมินราคาทรัพย์สินที่เรียบร้อยแล้ว

ในประเด็นนี้ คุณวารุณี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหุ้นรายละคนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่ามีผู้ยื่นซองประมูลกี่ราย

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามลำดับเหตุการณ์ที่ได้นำเสนอไป บริษัทจัดการได้แจ้งการเปิดประมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นลักษณะทั่วไปของการประกาศขายทรัพย์สินหรือสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หลังจากนั้นได้เผยแพร่การประมูลลงหนังสือพิมพ์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเปิดให้ผู้สนใจติดต่อสอบถาม โดยผู้สนใจจะต้องลงนามบนสัญญาการรักษาความลับ เพื่อป้องกันการขอข้อมูลของผู้แข่ง โดยผู้สนใจที่ติดต่อสอบถามมีทั้งหมดสองราย ทั้งนี้ ในวันที่เปิดลงทะเบียนเพื่อยื่นซองประมูล ผู้สนใจทั้งสองรายไม่ได้ดำเนินการลงทะเบียน กระบวนการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินก็ยังดำเนินต่อไป โดยสุดท้ายแล้ว ผู้ที่ยื่นเอกสารแสดงความประสงค์ซื้อคือ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป โดยในแต่ละรอบที่เปิดรับราคาเสนอซื้อ ผู้เสนอซื้อได้วางเงินมัดจำกับบริษัทจัดการตามเงื่อนไขจำนวน 5 ล้านบาท และ 65 ล้านบาท ตามลำดับ

7. คุณประหยัด อนุชิตราชีวะ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่นที่ให้ข้อมูลในหลากหลายด้านให้ได้พิจารณา โดยเฉพาะในแง่ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเรื่องมูลค่าในการก่อสร้างใหม่ที่อยากขอพิจารณาให้กองทุนรวมชี้แจงเพิ่มเติม และสอบถามว่า หากที่ประชุมไม่เห็นด้วยกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ จะมีโอกาสที่จะได้รับฟังข้อมูลเพิ่มเติมที่บริษัทจัดการจะหาเพิ่มเติมเพื่อการหารือในครั้งต่อไปอีกหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ถ้าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดการประชุมประจำปีต่อไปตามที่ได้เคยกระทำในปีก่อน ๆ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลหรือส่งคำถามไว้ได้

8. คุณสมชาย เจนสถิรพันธุ์ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามในประเด็นดังนี้

- (1) รายการสิ่งปลูกสร้างทดแทนในเอกสารแสดงราคาประเมินที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญ ประชุมคือราคาที่ใช้พิจารณาในกรณีที่จะมีการก่อสร้างใหม่ใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า รายการสิ่งปลูกสร้างทดแทนดังกล่าว คือราคาที่ใช้พิจารณาในกรณีที่จะ มีการก่อสร้างใหม่ โดยมูลค่าต้นทุนทดแทน หมายถึง มูลค่าที่จะต้องจ่ายออกไปเพื่อก่อสร้างทรัพย์สินที่มีลักษณะแบบปัจจุบันขึ้นมาใหม่ ซึ่ง บริษัทจัดการจะนำราคานี้มาใช้ในการทำประกันภัยของทรัพย์สินของกองทุนรวม สำหรับมูลค่าก่อสร้าง ผู้ประเมินทั้งสองรายใช้ข้อมูลจากแหล่งเดียวกัน คือ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งให้มูลค่าก่อสร้างคือ 25,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเมื่อคำนวณแล้วจะได้มูลค่าก่อสร้างรวมทั้ง 240 ล้านบาท และ 237 ล้านบาท

คุณดรณิรัตน์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ราคาประเมินแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินทั้งสองราย เป็นการประเมินบนอาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น โดยพื้นที่ภายในโรงแรมคิดมูลค่า 25,000 บาทต่อตารางเมตร ไม่รวมพื้นที่ระเบียง พื้นที่ลานคอนกรีต ส่วนควบรวมด้านนอก ซึ่งเมื่อคำนวณแล้วอยู่ที่ 240 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากมาตรฐานการก่อสร้างอาคารปีล่าสุดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และคำนวณราคาต่อตารางเมตรตามลักษณะโครงสร้างและราคาตกแต่ง แม้ทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นโรงแรมสามดาว แต่ผู้เช่ามีการดูแลสภาพทรัพย์สินให้สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้อย่างไม่ติดขัด

- (2) สัญญาเช่ากับเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ มีเงื่อนไขที่กำหนดให้เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ บอกละสัญญาจะสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือก่อนการต่อสัญญาเช่าครั้งก่อนเคยมีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารโรงแรมหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า สัญญาเช่ากับเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ตั้งแต่ตอนจัดตั้งกองทุน รวม มีเงื่อนไขที่กำหนดให้สามารถต่อสัญญาเช่าได้ 5 ครั้ง โดยคู่สัญญาสามารถเรียกให้อีก ฝ่ายเข้ามาใช้สิทธิได้หากผู้ที่เรียกให้ใช้สิทธินั้นไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา และอีกฝ่ายจะต้อง ต่อสัญญาในอัตราที่ตกลงกันไว้ ดังนั้น เนื่องจากที่ผ่านมาทางเอราวัณ โกรท แมเนจ เม้นท์ มีการจ่ายค่าเช่าได้ตามกำหนด สัญญาเช่าดังกล่าวจึงต่ออายุมาถึงปี 2571 ซึ่งเมื่อถึงปี 2570 กองทุนรวมและเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จะต้องเจรจาทันทีต่อสัญญาอีกครั้ง เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าหลัง

จะเป็นการตกลงนอกเหนือจากที่ตกลงไว้ตอนเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเมื่อถึงเวลาดังกล่าว หากกองทุนรวมได้รับข้อเสนอจากผู้สนใจเช่า บริษัทจัดการจะต้องเปิดให้ผู้สนใจเช่ารายอื่นเสนอเงื่อนไข โดยจะต้องนำเสนอเงื่อนไขของผู้สนใจดังกล่าวนี้ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอีกครั้ง หลังจากสัญญาเช่ากับเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์หมดอายุในปี 2571

- (3) ในการต่ออายุสัญญาเช่าปี 2568 ทางเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์จะเลือกไม่ต่อสัญญาเช่าได้หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าไม่ได้ เนื่องจากกองทุนรวมจะใช้สิทธิภายใต้สัญญาเช่าเพื่อเรียกเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์เข้ามาต่อสัญญาเช่า

ทั้งนี้ คุณสมชายได้แสดงความเห็นตามประสบการณ์ของตนในการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรม สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ปิดไปนั้น ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ยอมรับราคาเสนอซื้อแรก เนื่องจากเห็นว่าเป็นราคาเสนอที่ต่ำไป และทรัพย์สินนั้นอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในการจัดหารายได้หรือสรรหาผู้เช่าบริหารโรงแรมรายใหม่ แต่ท้ายที่สุดไม่สามารถหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ได้ จึงต้องขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อแรก ดังนั้น หากไม่อนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในอนาคตอาจต้องขายในราคาที่ต่ำกว่านี้

9. คุณณรัช มโนสุนทรผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

- (1) โรงแรมไอบิส ปาดอง ตั้งอยู่ติดกับโรงแรมโนโวเทลหรือไม่ เนื่องจากชายหาดบริเวณนั้น เป็นบริเวณที่ชายหาดยังไม่ถูกทำลายแห่งเดียวในภูเก็ต

คุณณรัชชี้แจงว่า โรงแรมไอบิส ปาดอง ตั้งอยู่ที่ถนนเฉลิมพระเกียรติ ใกล้กับสุสานอิสลาม และประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าทำเลของโรงแรมไอบิส ปาดอง ไม่ติดทะเลและห่างจากโรงแรมโนโวเทลประมาณ 1 กิโลเมตร

คุณชลิต ชี้แจงเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนว่า ที่ดินของโรงแรมไอบิส ปาดองตั้งอยู่ในซอยอยู่ห่างจากโรงแรม โนวเทลออกไปประมาณ 1 กิโลเมตร และห่างจากชายทะเล 400 เมตร

ในประเด็นนี้ คุณภาณุ ตั้งพูนสินธนา ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตรไม่ถึงว่าไกล และเห็นว่าราคาที่ดินควรยังสูงอยู่

- (2) มีการดำเนินการเปิดประมูลอย่างไร เนื่องจากคนรู้จักซึ่งเป็นผู้ประกอบการโรงแรมในภูเก็ตไม่ทราบถึงการประมูลดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงว่าขั้นตอนการเปิดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า บริษัทจัดการได้รับข้อเสนอเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2566 จากนั้นจึงแจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ว่าจะมีการเปิดประมูล โดยผู้ที่สนใจสามารถลงทะเบียนและลงนามบนสัญญารักษาความลับกับบริษัทจัดการเมื่อดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น บริษัทจัดการได้เปิดให้ผู้ลงทะเบียนสามารถตรวจสอบข้อมูล

ของโรงแรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงานและใบอนุญาตต่าง ๆ ของโรงแรมเพื่อพิจารณาการยื่นข้อเสนอซื้อในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ต่อไป

(3) คุณณรัช ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า สิ่งปลูกสร้างมีค่าเสื่อมไปตามกาลเวลาแต่ราคาที่ดินนั้นมูลค่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ไม่ลดลง

10. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่าผู้ไม่มีสิทธิออกเสียงรายที่ 2 และ 3 ของวาระนี้ เป็นการติดเงื่อนไขในเชิงกฎหมายประเภทใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า ทั้งสองรายเป็นผู้บริหารของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงดำเนินการประชุมต่อไป

การลงมติ

เนื่องจากวาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม และเป็น การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม การพิจารณาอนุมัติจึงต้องได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยกำหนดให้มติดีผลในวันที่ผู้ถือ หน่วยลงทุนลงมติดอนุมัติ

ทั้งนี้ แม้ว่าที่ประชุมจะมีมติดอนุมัติการดำเนินการตามที่กำหนดในวาระนี้ แต่กองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวได้ เมื่อที่ประชุมมีมติดอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในวาระที่ 3 ด้วย ดังนั้น หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 กองทุนรวมจะไม่สามารถดำเนินการตามที่ที่ประชุมมีมติดอนุมัติในวาระนี้ได้

ในวาระนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นางสาว รรมน อิงคตานุวัฒน์ และนางสาวพลอย อรรถนัยกานนท์

ผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดที่คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยสามารถยกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บบัตรลงคะแนน พร้อมลงนาม กำกับบนใบลงคะแนน ในการนี้ขอเรียนเชิญตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยหนึ่งรายเพื่อับ คะแนนพร้อมกัน

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติดอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ประธานฯ ได้นำเสนอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	76,075,327	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	83.4160
-	ไม่เห็นด้วย	15,082,809	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	16.5382
-	งดออกเสียง	41,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0458

ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 28 ราย คิดเป็นจำนวน 3,902,846 หน่วย

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ประธานฯ ชี้แจงต่อไปว่า เมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในวาระที่ 2 บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมให้พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ในวาระที่ 3 ต่อไป

ความเป็นมา

ตามบริษัทจัดการได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม ในวาระที่ 2 หากที่ประชุมได้พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญดังกล่าวแล้ว จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวมถูกจำหน่ายออกไป ทำให้มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาทซึ่งเป็นเกณฑ์ขั้นต่ำของกองทุนรวมในการดำเนินการต่อไป และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินได้ จึงถือเป็นเหตุเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ขั้นตอนการดำเนินการเลิกกองทุนรวม

ภายหลังจากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวมและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการตามกำหนดการเบื้องต้นดังต่อไปนี้

เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป

1. บริษัทจัดการและผู้ซื้อยืนยันวันโอนทรัพย์สินและชำระราคา
2. บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และ/หรือ เงินคืนทุน และกำหนดวันเลิกกองทุนรวม
3. บริษัทจัดการและผู้ซื้อ เข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน
4. บริษัทจัดการดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ คืนเงินลงทุนส่วนหนึ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
5. เลิกกองทุนรวม
6. หน่วยลงทุนถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. ผู้ชำระบัญชีดำเนินการรวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม
8. ผู้ชำระบัญชีจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต.

โดยทางกองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อดำเนินการที่จำเป็นและสมควรเพื่อปิดกอง และเสนอค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จนกว่าจะทำหน้าที่ชำระบัญชีจนแล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี รวมถึงการขอเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสาร สัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี และการขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

สรุปภาพรวมการเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สิน

ประชาชน ได้ชี้แจงภาพรวมและลำดับการเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินและเลิกกองทุนรวม ตามแผนภาพด้านล่างนี้



ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามวาระที่ 2 จะส่งผลให้กองทุนรวมไม่มีทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป และไม่สามารถดำรงคุณสมบัติเรื่องจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า

500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน ซึ่งถือเป็นเหตุเล็กโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในข้อ 35 ของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อซักถามจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามและ/หรือแสดงความคิดเห็น ดังนี้

1. คุณวารุณี ทิพย์พญาชัยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง แสดงความคิดเห็นว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติไม่เห็นชอบ ควรสามารถพิจารณาใช้สิทธิตามกฎหมายได้

2. คุณประหยัด อนุชिरาชีวะ ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

(1) วิธีการได้เงินคืนจะเป็นในลักษณะใด และต้องเสียภาษีอีกหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการได้จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไปแล้วประมาณ 5 บาทต่อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ อ้างอิงจากการคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผลตอบแทนสุทธิที่ผู้ถือหน่วยจะได้ หลังหักค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมต้องรับผิดชอบ ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ จะอยู่ที่ประมาณ 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุนที่ โดยในปัจจุบัน กองทุนรวมมีมูลค่าที่ตราไว้เท่ากับ 7.7793 บาทต่อหน่วยลงทุน ดังนั้นส่วนเกินของมูลค่าดังกล่าวซึ่งเท่ากับ 1.0307 บาท จึงถือเป็นกำไรจากการขายทรัพย์สิน โดยกำไรดังกล่าวจะประกาศจ่ายคืนให้ในรูปแบบของเงินปันผล ซึ่งจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายตามปกติ แต่ในส่วนการลดมูลค่าที่ตราไว้จะไม่เสียภาษี ณ ที่จ่าย เนื่องจากถือว่าเป็นการคืนทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) สามารถแบ่งประเภทการจ่ายเงินคืนได้หรือไม่ เนื่องด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนที่ซื้อในราคาต่ำกว่า 10 บาทได้กำไร แต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ซื้อในราคา 10 บาทไม่ได้กำไรเลย

ประธานฯ ชี้แจงว่า เงินปันผลจำนวน 5.0116 บาทต่อหน่วยลงทุนนั้น ได้รวมประมาณการผลประโยชน์ของกองทุนรวมในไตรมาส 1 ของปี 2567 แล้ว ดังนั้นยอดรวมเงินปันผลที่จะจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดตลอดระยะเวลา 10 ปีจนกระทั่งการจำหน่ายทรัพย์สินจะเท่ากับประมาณ 13 บาทเศษ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนตั้งแต่วันตั้งกองทุนรวมในมูลค่า 10.40 บาทต่อหน่วยลงทุน จะได้รับเงินส่วนเกินประมาณ 3 บาท

(3) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน เคลื่อนไหวด้วยปัจจัยอะไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทจัดการได้มีการจ่ายเงินลดทุนไปนับแต่ตั้งกองทุนรวม ซึ่งจากที่ผลการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลงนั้น ทำให้มีการขาดทุนจากการประเมิน ดังนั้น การจ่ายเงินออกให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน แม้ว่าจะได้ค่าเช่า แต่จะไม่สามารถจ่ายในรูปแบบเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ในกรณีที่มีการขาดทุนจากการประเมินจน

เป็นการขาดทุนสะสม ทำให้กองทุนรวมต้องดำเนินการลดทุน โดยแต่ละครั้งที่ลดทุนจะเป็นการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน จากเดิมที่มีมูลค่า 10.40 บาทต่อหน่วยลงทุน จนในปัจจุบันเหลือเท่ากับ 7.7793 บาทต่อหน่วยลงทุน

3. คุณ ประวิทย์วิโรจน์วงศ์ชัยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า

(1) ข้อมูลที่น่าเสนอ เป็นประมาณการจากรายได้จนถึงเมื่อใด และการเลิกกองทุนรวมจะเกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า เงินปันผลในจำนวน 5.0116 บาทต่อหน่วยลงทุนนั้น รวมประมาณการค่าเช่าที่จะได้รับจากเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์จนถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 โดยกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 2 ซึ่งถ้ามีส่วนเกินจากค่าเช่าจะอยู่ในจำนวนที่เล็กน้อย ซึ่งทำให้จำนวนเงินตอบแทนไม่แตกต่างจากที่ทางบริษัทจัดการคาดการณ์ไว้มากนัก ทั้งนี้ กองทุนจะยังได้รับค่าเช่าจนกว่าจะถึงวันโอนทรัพย์สิน

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินช่วงใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า หลังจากได้รับมติในวันนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการนัดหมายกับผู้ซื้อ โดยผู้ซื้ออาจต้องดำเนินการระดมเงินเพื่อมาชำระค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่เกินไตรมาสที่ 2 หรือวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยประธานชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวันที่จะประกาศผลตอบแทน จะประกาศทั้งในส่วนของเงินลดทุนและเงินปันผล และจะมีการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในส่วนของเงินปันผล

4. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า

(1) ขอยืนยันความเข้าใจว่าเงินจำนวน 8.81 บาทนั้น บริษัทจัดการจะพยายามจ่ายออกในรูปแบบการคืนทุนให้ได้มากที่สุด และส่วนที่เหลือจะจ่ายออกเป็นเงินปันผล ใช่หรือไม่

ประธานฯ ยืนยันว่าจะจ่ายคืนส่วนทุนตามมูลค่าที่มีอยู่ทางบัญชี และจะจ่ายปันผลจากส่วนเกินจากทุนตามที่กฎหมายกำหนด

(2) แม้ว่าที่ประชุมจะมีการอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สิน หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ขายหน่วยลงทุนออกไป จะยังมีสิทธิในการถือหน่วยลงทุนดังกล่าวหรือมีสิทธิในทรัพย์สินต่อไปได้หรือไม่ หรือจะต้องบังคับให้ขายออกทั้งหมด

คุณธนันท์ ชี้แจงว่า ถ้าทั้ง 2 วาระมีมติเห็นชอบ จะเข้ากระบวนการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ผู้ถือหน่วยลงทุนในฐานะผู้ได้รับประโยชน์จากการชำระบัญชีก็จะได้รับเงินคืนไป จะไม่มีหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป

(3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนบางส่วนฝากโบหน่วยลงทุนไว้กับโบรกเกอร์ หรือถือโบหน่วยลงทุน แต่ไม่ได้เอาโบหน่วยลงทุนมาคืนให้ ทางกองทุนรวมก็จะดำเนินการจ่ายเงินคืนให้เช่นกันใช่หรือไม่

คุณธนันท์ ชี้แจงว่า ใช่ เพราะเป็นการเลิกกองทุนรวม

5. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า ทางผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนแน่ ๆ จำนวน 7.7793 บาท และส่วนต่างระหว่าง 7.7793 บาทและ 8.81 บาทนั้น จะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายก่อนถูกต้องหรือไม่
- ประธานฯ ยืนยันความเข้าใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ประธานฯ ให้ข้อมูลเพื่อความเข้าใจที่ตรงกันอีกครั้งว่า เงินจำนวน 5.0116 บาทนั้นรวมค่าเช่าที่เป็นผลการดำเนินงานของไตรมาส 1 ปี 2567 แบบประมาณการแล้ว ส่วนเงินจำนวน 8.81 บาทนั้น นำมาจากการคำนวณของที่ปรึกษาการเงินอิสระ โดยคำนวณจากค่าทรัพย์สินที่ได้หักค่าใช้จ่าย ดังนั้นมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 7.7793 บาท จะไม่มีการหักภาษี แต่ส่วนต่างจาก 7.7793 บาทและ 8.81 บาท เป็นเงินปันผลซึ่งต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 สำหรับบุคคลธรรมดา
6. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่าหน่วยลงทุนยังสามารถซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์ได้อยู่ไหม และผู้ที่ซื้อหลังจากนี้จะยังได้สิทธิปันเงินตอบแทนที่ได้ชี้แจงมาหรือไม่
- คุณธนันท์ ชี้แจงว่า หลังจากนี้จะมีการนัดหมายเข้าเซ็นสัญญาที่เกี่ยวข้องและจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ หน่วยลงทุนจะยังซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตามปกติจนถึงวันที่จะมีการแจ้งกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อเลิกกองทุนรวม ซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันที่มีการกำหนดรายชื่อนั้นจะมีสิทธิได้รับเงินคืนกำไรและเงินปันผลจากการเลิกกองทุนรวมต่อไป
7. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า หากตอนนี้ซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 8.50 บาทต่อหน่วยลงทุน เมื่อได้เงินตอบแทนมาในจำนวน 8.81 บาทแล้ว จะต้องเสียภาษีในส่วนใดบ้าง
- คุณธนันท์ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการไม่สามารถให้ข้อมูลเรื่องภาวะภาษีเงินได้ของแต่ละท่านโดยเฉพาะได้ เพราะข้อมูลแตกต่างกันไปตามรายได้ของผู้ถือหุ้นแต่ละท่าน
- อย่างไรก็ตาม ในส่วนของภาษีหัก ณ ที่จ่าย ประธานฯ ชี้แจงว่าจะต้องถูกหักในส่วนที่เป็นเงินปันผลตามกฎหมาย
- คุณชลิต ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ถ้าเป็นไปตามการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 10 บนเงินปันผลจำนวน 1.0307 ทั้งนี้ ตัวเลขอาจมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย
8. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า เงินจำนวน 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุนนั้น มั่นใจได้แค่ไหนว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับเท่านั้น
- ประธานฯ ชี้แจงว่า ราคา 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุนเป็นราคาประเมินการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีที่ได้รับราคาซื้อจาก ดี เอราวัณ กรุ๊ป ในมูลค่า 1,590 ล้านบาท เมื่อลบค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบ ซึ่งส่วนใหญ่คือภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเหลือ 8.81 บาทต่อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจากค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้นหลังจากนี้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี ซึ่งนอกจากนั้นคาดว่าจะกองทุนรวมจะไม่เข้าทำรายการอื่นอีก จึงไม่ควรมีความแตกต่างมากนัก ทั้งนี้จะเป็นการประกาศจากงบการเงินที่มีการสำรองค่าใช้จ่ายเอาไว้แล้ว
9. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า หลังจากนี้ทางกองทุนรวมยังจะจัดการประชุมสามัญประจำปีอีกหรือไม่
- ประธานฯ ชี้แจงว่า ณ ตอนนี้องทุนรวมยังคงไม่ได้เลิกกองทุน เพราะฉะนั้น การประชุมประจำปีเพื่อรายงานผลการดำเนินงานของปี 2566 ก็ยังคงมีต่อไป

10. ผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามว่า ถ้าผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ลงมติไม่อนุมัติฟ้องร้องกองทุนรวม จะสามารถเลิกกองทุนรวมได้หรือไม่

คุณวัชชัย ชี้แจงว่า ในกรณีดังกล่าว ตราบใดที่ศาลยังไม่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการใด กองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติต่อไปได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงดำเนินการประชุมต่อไป

การลงมติ

เนื่องจากวาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี การพิจารณาอนุมัติจึงต้องได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยกำหนดให้มติดีผลในวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมตินุมัติ

ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ตามรายละเอียดที่ประธานฯ ได้นำเสนอด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	126,347,935	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9430
-	ไม่เห็นด้วย	72,001	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0570
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

คุณวราวุฒิชัย ทิพย์ปัญญาชัยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเรื่องการลงคะแนนในวาระที่ 3 ว่าได้มีการเรียกให้ลงคะแนนไปหรือยัง

ประธานฯ แจ้งว่าการนับคะแนนจะนับจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่อนุมัติและงดออกเสียง โดยได้มีการเรียกยกมือให้ส่งบัตรลงคะแนนเรียบร้อยแล้วสำหรับการลงคะแนนในวาระที่ 3

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งว่าบริษัทจัดการจะเผยแพร่รายงานการประชุม คำถามและคำตอบ ของที่ประชุมวันนี้ ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ รวมถึงแจ้งการเผยแพร่ข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม หรือภายในวันที่ 12 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามเพิ่มเติม สามารถติดต่อผ่านช่องทาง ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด โทร 02 777 7777 หรือติดตามข้อมูลข่าวสารจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ท้ายสุด ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และกล่าวปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวม เมื่อเวลาประมาณ 16.40 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด