

เลขที่ อ.8-16/58

วันที่ 10 สิงหาคม 2558

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ ครั้งที่ 1/2558 และ การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมดังกล่าว

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. งบการเงินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ประจำปี 2552

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะ บริษัทจัดการฯ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (“กองทุน”) ได้เผยแพร่ข่าวเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2558 เรื่อง รายงานความคืบหน้าการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ การประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน และ แจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการเข้าประชุมดังกล่าว ตามความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

บริษัทจัดการขอเรียนเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และ สถานที่ประชุม และวาระการประชุมวาระที่ 3 ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนครั้งที่ 1/2558 ดังนี้

1. วัน เวลา และ สถานที่ประชุม

เดิม: วันที่ 26 สิงหาคม 2558 เวลา 14.00 น. ณ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 ซอยเอ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ใหม่: วันที่ 29 กันยายน 2558 เวลา 15.00 น. ณ โรงแรม รอยแยล เบญจา 39 ถนนสุขุมวิท (ซอย 5) กรุงเทพมหานคร 10110

เนื่องจากข้อมูลที่ต้องพิจารณามีอยู่เป็นจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงวันและเวลาประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีเวลาพิจารณาข้อมูลได้มากขึ้น ส่วนการเปลี่ยนแปลงสถานที่ประชุมเนื่องจากสถานที่ประชุมเดิมไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่คาดว่าจะมาประชุม จึงจำเป็นต้องจัดหาสถานที่ใหม่ที่รองรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่คาดว่าจะมาประชุม

2. วาระการประชุมวาระที่ 3

เดิม: วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร

ใหม่: วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรและพิจารณาอนุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เนื่องจากการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีความไม่แน่นอนที่จะได้รับชำระหนี้มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาการดำเนินการที่ยาวนาน จึงควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จะไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2558 ที่ปิดสมุดทะเบียนไปเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2558 แต่อย่างใด

พร้อมนี้ บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2558 ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการขายอาคารแอสฟัลท์และที่ดินจำนวน 3 แปลง

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายและการลงมติเพื่อประกอบการพิจารณาในวาระนี้

1. ความเป็นมา

บริษัทจัดการได้รับการติดต่อจากบริษัท ออลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ออลด์ คอร์ปอเรชั่น”) แจ้งความประสงค์จะซื้ออาคารและที่ดินของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการและออลด์ คอร์ปอเรชั่นได้มีการหารือเกี่ยวกับการซื้ออาคารและที่ดินดังกล่าว และ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 ออลด์ คอร์ปอเรชั่นตกลงเสนอราคาซื้อเป็นเงินจำนวน 1,700 ล้านบาท และ วางเงินมัดจำการซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นเงินมัดจำ 170 ล้านบาท หลังจากนั้น บริษัทจัดการได้ประกาศเชิญชวนให้บุคคลต่างๆ เข้าเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินอาคารดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการเสนอราคาดังกล่าวแล้ว ไม่มีบุคคลใดเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินแข่งกับออลด์ คอร์ปอเรชั่น ดังนั้น ออลด์ คอร์ปอเรชั่น จึงเป็นผู้มีสิทธิซื้ออาคารและที่ดิน โดยมีเงื่อนไขที่จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นของกองทุน

2. เรื่องที่จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะอนุมัติให้ขายอาคารและที่ดินให้แก่ออลด์ คอร์ปอเรชั่น หรือไม่

3. ข้อมูลประกอบการพิจารณา

3.1 ข้อกำหนดอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการขายอาคารและที่ดินให้แก่ออลด์ คอร์ปอเรชั่น มีดังนี้

| | |
|----------|--|
| คู่สัญญา | 1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสฟัลท์ (“ผู้จะขาย”) 2. บริษัท ออลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะซื้อ”) |
|----------|--|

| | |
|---|---|
| ทรัพย์สินที่จะ ซื้อขาย | 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 7014, 18174 และ 4788 รวมเนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ 2. อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ชื่ออาคาร แอทสสาร เลขที่ 9/9 ดิดซอยสสาร 11 และ 13 ถนนสสารใต้ แขวงยานนาวา เขตสสาร กรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคารประมาณ 29,027 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 17,520 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถ 254 คัน |
| ราคาซื้อขาย | 1,700 ล้านบาท ราคาดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร แสตมป์ ภาษีอื่นใด และ ค่าธรรมเนียมการโอน |
| ผู้รับภาระภาษี และ ค่าธรรมเนียม | ผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ในการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขาย |
| เงื่อนไขบังคับ ก่อนสำหรับ การโอนการ กรรมสิทธิ์ | 1. ผู้ซื้อสามารถเสนอราคาขายได้เท่าจำนวนหรือสูงกว่าผู้แข่งราคาซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อ ขายในการแข่งราคาของผู้ขายจัดขึ้น 2. ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของจำนวนราคาซื้อขายที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้ซื้อ เสนอราคาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการแข่งราคาของผู้ขายจัดขึ้น 3. ผู้ซื้อได้ลงนามรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ขายมีอยู่กับผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และ คู่ค้าอื่น ใดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 4. ผู้ถือหน่วยลงทุนของผู้ขายมีมติให้ขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ |
| การชำระราคา | 1. เงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย 2. ราคาส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 1 เดือน หลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน |
| การจัดสรร ผลประโยชน์ และค่าใช้จ่าย อันเกี่ยวเนื่อง กับทรัพย์สินที่ จะซื้อขาย | 1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เกิดจากสัญญาเช่าและสัญญา บริการ ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่ง เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ขายรับภาระภาษีที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่จะซื้อขาย คิดตามส่วนเวลาจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ยังไม่มีเรียกเก็บภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ขายจะชำระภาษี ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อในอัตราของปีก่อนหน้า โดยชำระให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดย ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวส่วนที่ขาดหรือไม่มีสิทธิได้รับคืนค่าภาษีที่ชำระเกิน |
| การเลิกสัญญา | 1. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการบอกกล่าว ไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขแล้ว |

| | |
|--|--|
| | <p>ไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว</p> <p>(2) มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการซึ่งเป็นผลให้</p> <p>(2.1) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาได้ ทั้งนี้ ข้อตกลงนั้นเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ หรือ</p> <p>(2.2) ผู้จะซื้อหรือผู้จะขายไม่สามารถซื้อหรือขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้</p> <p>(3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท หรือ</p> <p>(4) ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่งของส่วนราชการใดที่เป็นผลให้การกระทำตามสัญญานี้เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อห้ามโดยชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>2. สัญญานี้เป็นอันเลิกกันโดยทันทีในกรณีดังนี้</p> <p>(1) ผู้จะซื้อไม่สามารถเสนอราคาซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้เพิ่มขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่าที่ผู้แข่งราคาเสนอ</p> <p>(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของผู้จะขายมีมติไม่เห็นชอบหรือไม่มีมติให้ขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p> <p>การเลิกสัญญานี้ในกรณีข้างต้น ให้ถือว่าคู่สัญญาไม่มีความรับผิดชอบต่อกันอีกต่อไป และเป็นอันหลุดพ้นจากความผูกพันภายใต้สัญญานี้</p> |
|--|--|

3.2 ข้อมูลผู้ซื้อทรัพย์สิน (“ผู้จะซื้อ”)

ชื่อ บริษัท ออลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ 119 อาคารราชาสาทร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท

ผู้จะซื้อไม่มีความสัมพันธ์กับกองทุนมาก่อน

3.3 รายละเอียดอาคารและที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 7014, 18174 และ 4788 รวมเนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างคืออาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ชื่ออาคาร แอทสาทร เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคารประมาณ 29,027 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 17,520 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถ 254 คัน ปัจจุบัน อายุอาคาร 6 ปี และ ผู้บริหารทรัพย์สินคือ บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

3.4 อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy rate)

ปัจจุบันอาคาร แอทสาทรมีผู้เช่าจำนวน 7 ราย รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าไปแล้วประมาณ 11,504 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 65.7 ของพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด ส่วนค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 448 บาท/ตารางเมตร/เดือน

3.5 ราคาที่กองทุนลงทุนในอาคารและที่ดิน

กองทุนลงทุนในอาคารและที่ดินเป็นเงิน 1,649,400,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาท) โดยลงทุน เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2552

3.6 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด โดยผู้ประเมินราคา 2 ราย ดังนี้

| | บริษัทเน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด(NEXUS) | บริษัทซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (Colliers) |
|---------------|--|--|
| วันที่ประเมิน | 1 พฤษภาคม 2558 | 1 กรกฎาคม 2558 |
| ราคาประเมิน | 1,579,000,000 บาท | 1,575,000,000 |
| วิธีประเมิน | วิธีรายได้ | วิธีรายได้ |

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3.7 ข้อมูลเงินปันผลจ่ายกองทุน

1. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553: - งดจ่ายปันผล-
2. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554: - งดจ่ายปันผล-
3. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555: - งดจ่ายปันผล-
4. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556: 18,036,000 บาท (0.108 บาท/หน่วยลงทุน)
5. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557: 23,380,000 บาท (0.140 บาท/หน่วยลงทุน)

3.8 กระบวนการขายอาคารและที่ดิน

เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ขายอาคารและที่ดินแล้ว ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่กองทุนทำไว้กับผู้ซื้อ กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ และรับเงินราคาซื้อส่วนที่เหลือจากผู้ซื้อ

4. ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อพิจารณา อาคารและที่ดินที่ผู้ซื้อซื้อขอเสนอซื้อในราคา 1,700,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน) กับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินล่าสุดจากทั้ง 2 บริษัท จะพบว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ย ประมาณร้อยละ 7.8 ซึ่งทำให้กองทุนสามารถรับรู้กำไรได้ทันที ส่วนสถานะผู้เช่าที่มีอยู่และศักยภาพการหา

ผลตอบแทนของอาคารและที่ดิน มีผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งซึ่งเช่าพื้นที่เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าทั้งหมดไปแล้ว มีระยะเช่า 9 ปี(สิ้นสุดช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2564) กำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าไว้เป็นที่เรียบริบาย โดยอัตราเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่สูงนักเมื่อเทียบกับผู้เช่ารายอื่นๆ เนื่องจากเป็นผู้เช่ารายแรกๆ ของอาคาร จึงต้องมีการจูงใจให้ผู้เช่ารายดังกล่าวสนใจเข้ามาใช้บริการเช่า ขณะที่ผู้เช่ารายอื่นส่วนใหญ่เพิ่งเริ่มทำสัญญาเช่ากับกองทุนในรูปแบบสัญญาเช่าคราวละ 3 ปีซึ่งแต่ละรายก็จะได้รับอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกันไปตามภาวะตลาด ณ ขณะที่เข้ามาเจรจาเพื่อทำสัญญาเช่าสำหรับอัตราพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่มีจำนวนประมาณ 5,500 ตารางเมตรนั้น การหาผู้เช่ารายใหม่ให้เต็มพื้นที่ว่างที่เหลือดังกล่าวขึ้นกับสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะต้องใช้เวลา 2 ถึง 4 ปี และ ยังไม่อาจคาดได้ว่าจะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่เมื่อใด

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายและศักยภาพในการหาผลตอบแทนของอาคารในระยะเวลา 2 ถึง 4 ปีข้างหน้า ซึ่งยังไม่อาจกำหนดแน่ชัดว่าจะได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเท่าไร ในขณะที่ราคาเสนอซื้อดังกล่าวจะทำให้กองทุนสามารถรับรู้กำไรได้ทันที แต่ก็ทำให้กองทุนขาดรายได้ที่ได้รับจากอาคารและที่ดิน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้จัดให้มีการเสนอราคาแข่งตั้งแต่วันที่ 2-15 กรกฎาคม 2558 เพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลต่างๆ เข้าร่วมการแข่งขัน แต่ผลปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าเสนอแข่ง จึงทำให้เห็นว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวของผู้จะซื้อเป็นราคาที่ดีที่สุดในช่วงเวลานี้

จากที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการเห็นว่าการขายอาคารและที่ดินให้ผู้จะซื้อเป็นประโยชน์แก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม จึงเห็นควรให้ขายอาคารและที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ

5. การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

วาระที่ 2 พิจารณามติการเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติให้กองทุนขายอาคารและที่ดินให้แก่ บริษัททอลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัดจึงพิจารณาการเลิกกองทุนและการเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวาระนี้

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงข้อมูล เพื่อประกอบการพิจารณาในวาระนี้ ดังนี้

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติให้กองทุนขายอาคารและที่ดินให้แก่ บริษัททอลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แล้ว กองทุนจะไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่และไม่มียาได้ประจำ เว้นแต่เงินสดที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินดังกล่าว ตาม

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 25/2552 (“สน. 25/2552”) ข้อ 38 กองทุนต้องดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน กตต.

บริษัทจัดการจึงต้องดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทุนมีอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ซึ่งรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนจะเป็นรอบ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่ประสงค์ให้นำเงินสดไปลงทุนต่อโดยให้เลิกกองทุนและ นำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินมาแบ่งคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

เรื่องที่ขอให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติให้เลิกกองทุนหรือไม่อนุมัติให้เลิกกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินไปดำเนินการลงทุนตามความเหมาะสม

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนสามารถลงทุนได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดจำหน่ายประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงการ (สน. 25/2552 ข้อ 36 (3) (ก)) และ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท (1) อาคารสำนักงาน (2) อาคารศูนย์การค้า (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม (4) อาคารโกดังสินค้า (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น (6) อาคารโรงแรม (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ (8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ (9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติม (สน. 25/2552 ข้อ 37)

จากการสำรวจข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาใหม่ และมีอายุอาคารในช่วง 5 ปี และเหมาะสมแก่ลงทุนมีอยู่จำนวนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการมักจะดำเนินการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาเพื่อรับซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีได้เปิดมีการขายให้ผู้อื่นแต่อย่างใด และโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาใหม่มักจะมีขนาดใหญ่ ซึ่งเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินอาจไม่เพียงพอต่อการลงทุน ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุเกิน 5 ปี ในกรุงเทพมหานคร มีสภาพอาคารที่ผ่าน

การใช้งานมาแล้ว อาคารจึงมีมูลค่าเสื่อมถอยลง หากกองทุนลงทุน กองทุนจะต้องบันทึกค่าเสื่อมในทางบัญชีซึ่งกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน และ มูลค่าสุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้เลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการคาดว่าจะสามารถดำเนินการเลิกกองทุนได้ภายใน 3 เดือนนับจากการขายอาคารและที่ดินให้แก่บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะขายอาคารและที่ดินให้แก่บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่นได้ จำกัด ภายใน 1 เดือนหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สรุปเป็นขั้นตอนและการดำเนินการได้ดังนี้

| การดำเนินการ | ระยะเวลา |
|---|--|
| ● การขายอาคารและที่ดินเสร็จสิ้น | คาดว่าจะภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ขาย |
| ● การเลิกกองทุน | คาดว่าจะภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ขายอาคารและที่ดินเสร็จสิ้น |
| ● การเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการตลาดหลักทรัพย์ | วันเดียวกับวันที่เลิกกองทุน |
| ● การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี | วันเดียวกับวันที่เลิกกองทุน |

การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร และพิจารณาอนุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

วาระ 3.1 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร

ตามที่กรมสรรพากรมีคำสั่งลงวันที่ 13 ธันวาคม 2553 อายัดเงินที่บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นำมาวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ เกี่ยวกับการประกันรายได้ และ กองทุนได้ฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว ซึ่งศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2558 ยกคำร้องของกองทุนและไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว อันเป็นผลให้ กองทุนไม่มีสิทธิจะยึดเหนี่ยวหรือครอบครองเงินประกันดังกล่าวของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และต้องส่งมอบเงินประกันที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2553 อันเป็นวันที่กองทุนได้รับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรให้แก่กรมสรรพากร ตาม

รายละเอียดในหนังสือเผยแพร่ข่าวลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558 โดย ศาลปกครองกลางวินิจฉัยว่าบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มิได้มีเจตนาที่จะส่งมอบเงินประกันให้เป็นสิทธิของกองทุนโดยเด็ดขาด หากแต่เป็นการส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเท่านั้น เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กองทุนจะต้องส่งคืนเงินประกันที่เหลือคืนให้แก่ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด สิทธิของกองทุนที่จะหักเงินประกันเป็นบุคคลสิทธิ ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้สิทธิเรียกร้องของรัฐที่จะเรียกเอาค่าภาษีอากร ซึ่งเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องคำสั่งอายัดดังกล่าว บริษัทขอสรุปลำดับเหตุการณ์และข้อมูลเกี่ยวกับเงินประกันดังกล่าว ดังนี้

| วันที่ | เหตุการณ์ |
|------------------|--|
| 14 ธันวาคม 2553 | กรมสรรพากรส่งหนังสืออายัดเงินประกันบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัดไว้กับกองทุนมายังบริษัทจัดการ |
| 16 กันยายน 2554 | กองทุนยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองกลางขอให้เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร |
| 17 ตุลาคม 2555 | กรมสรรพากรยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้เรียกรื้อคำสั่งเสียหายที่กองทุนไม่ส่งเงินประกันให้กรมสรรพากร ต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่รับคำฟ้องกรมสรรพากร |
| 11 ธันวาคม 2555 | กรมสรรพากรได้อุทธรณ์คำสั่งศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่รับคำฟ้องของกรมสรรพากร |
| 22 เมษายน 2558 | ศาลฎีกามีคำสั่งให้โอนคดีที่กรมสรรพากรฟ้องดังกล่าวไปยังศาลปกครองกลาง |
| 25 พฤษภาคม 2558 | ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้โอนคดีที่กรมสรรพากรฟ้องดังกล่าวไปยังศาลปกครองกลาง ตามคำสั่งของศาลฎีกาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558 |
| 18 มิถุนายน 2558 | ศาลปกครองกลางมีคำสั่งยกฟ้องของกองทุน และไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว อันเป็นผลให้ กองทุนไม่มีสิทธิจะยึดเหนี่ยวหรือครอบครองเงินประกันดังกล่าวของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด |

เงินที่กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดดังกล่าวเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด วางไว้เป็นประกันรายได้ของกองทุน กล่าวคือ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด รับประกันว่า ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินให้แก่กองทุน กองทุนจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด วางเงินประกันไว้จำนวน 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ไว้แก่กองทุน หาก ณ เวลาที่ครบกำหนด 2 ปีดังกล่าว กองทุนมีรายได้ไม่ถึง 25,000,000 บาท กองทุนสามารถหักเงินประกันดังกล่าวตามจำนวนที่ขาดอยู่ได้ นอกจากนี้ กองทุนสามารถเบิกใช้เงินประกันดังกล่าวได้

ก่อนที่ กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดเงินประกันของ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด กองทุนได้นำเงินประกันไปใช้จ่ายประมาณ 6.6 ล้านบาท จึงเหลือเงินประกันจำนวนประมาณ 18.4 ล้านบาท

ณ เวลาที่กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดเงินประกันของ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ยังไม่ครบกำหนดเวลา 2 ปี (ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2554) อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดเวลา 2 ปี ดังกล่าว กองทุนมีรายได้ประมาณ 10.2 ล้านบาท คิดเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะต้องชดเชยให้แก่กองทุนเป็นเงินประมาณ 14.8 ล้านบาท เมื่อนำเงินที่กองทุนจะใช้จ่ายไปก่อนหน้าได้รับคำสั่งอายัดมาหักออก จึงคิดเป็นเงินที่กองทุนจะหักจากเงินประกันได้เป็นจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาท เมื่อศาลปกครองกลางมีคำสั่งไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรแล้ว กองทุนจึงไม่อาจหักเงินจำนวน 8.2 ล้านบาทได้ ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะต้องชดเชยให้แก่กองทุน

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าหากกองทุนอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด จะสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลานานที่ไม่อาจคาดหมายได้ และ ไม่อาจคาดหมายคำสั่งของศาลปกครองสูงสุดว่าจะกลับหรือยืนตามคำสั่งของศาลปกครองกลาง และประกอบกับเนื่องจากกรมสรรพากรได้เรียกดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 มาในคำฟ้องที่โอนไปยังศาลปกครองกลางด้วย หากศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งยืนตามคำสั่งศาลปกครองกลาง จะทำให้กองทุนต้องมีภาระดอกเบี้ยและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อให้มีให้กองทุนมีภาระดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากดังกล่าว บริษัทจัดการจึงมีได้ดำเนินการให้กองทุนอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางดังกล่าว และบริษัทจัดการจะคืนเงิน ประมาณ 8.2 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่กรมสรรพากรต่อไป

วาระ 3.2 พิจารณานุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

จากการรายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร รายละเอียดในวาระ 3.1 ข้างต้น แม้กองทุนมิได้อุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดก็ตาม บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ยังคงมีความรับผิดชอบต่อกองทุนที่จะต้องชำระเงินจำนวน 8.2 ล้านบาทให้แก่กองทุนตามข้อกำหนดในสัญญา

เรื่องที่ขอให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาว่าจะให้กองทุนฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด หรือไม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงมติไม่อนุมัติหรือไม่ผ่านมติอนุมัติให้กองทุนฟ้องร้องฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ไม่ประสงค์ที่จะเรียกร้องต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และ บริษัทจัดการจะไม่มีคามรับผิดชอบใดๆ ต่อผู้ถือหุ้นลงทุนและกองทุนที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

พร้อมนี้ บริษัทจัดการได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในช่วง 4 ปี เพื่อให้เป็นข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในการพิจารณาการฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด รายละเอียดดังนี้

1. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่มีมติอนุมัติหรือมีมติไม่อนุมัติให้ขายอาคารและที่ดิน กองทุนจะมีค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มเติมในการดำเนินคดีดังนี้ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายประจำอื่นๆ ของกองทุน

| ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | รวม |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 170,500 | 117,000 | 117,000 | 269,000 | 673,500 |

2. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ขายอาคารและที่ดิน กองทุนจะมีค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าสอบบัญชี ค่าวิชาชีพของทนายความ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ดังนี้

| ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | รวม |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 4,586,100 | 4,532,600 | 4,532,600 | 4,684,600 | 18,335,900 |

อย่างไรก็ดี ยังไม่อาจคาดหมายได้ว่าจะต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีมากกว่า 4 ปี หรือไม่ เพียงใด

ความเห็นของบริษัทจัดการ

การฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นั้น จะต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย และใช้ระยะเวลาการดำเนินคดีเป็นเวลานาน ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้ว่าจะต้องใช้ระยะเวลาเพียงใด หากแม้ศาลมีคำพิพากษาให้บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ชำระเงินให้กองทุนก็ตาม บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด อาจไม่มีเงินมาชำระให้แก่กองทุนจากการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด พบว่า บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ไม่นำส่งงบการเงินต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ามากกว่า 6 ปี โดยงบการเงินฉบับล่าสุดที่ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นำส่ง คือ งบการเงินฉบับประจำปี 2552 ซึ่งตามงบการเงินดังกล่าวบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีทรัพย์สินจำนวน 18.9 ล้านบาท และมีหนี้จำนวน 32.4 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ 13.5 ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ทรัพย์สินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ที่มีอยู่

นอกจากนี้ ในคดีที่กองทุนฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางให้เพิกถอนคำอายัดของกรมสรรพากรนั้น กรมสรรพากรนำสืบได้ว่า บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ยื่นคำร้องต่อกรมสรรพากรตั้งภาษีค้างชำระ โดย ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2553 มีหนี้ภาษีค้างชำระจำนวน 23,506,598.75 บาท (ไม่รวมเงินเพิ่มตามกฎหมาย) ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 253 กำหนดว่าหนี้ภาษีเป็นหนี้มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินทั้งหมดของลูกหนี้ หนี้ที่กองทุนจะเรียกชำระจากบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จึงอยู่ในฐานะที่ต่ำกว่าหนี้ภาษีของกรมสรรพากร

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรที่จะไม่ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และนำส่งเงินจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาทให้แก่กรมสรรพากร รวมทั้งรวมดอกเบี้ย (ถ้ามี)

การลงมติ

การลงมติให้ฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก
จากผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหุ้นซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประเสริฐ วงศ์เครือเมฆ)
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน “แอทสาดร”

เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2558

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอทสาดร

เลขที่ 898 ชั้น 12 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

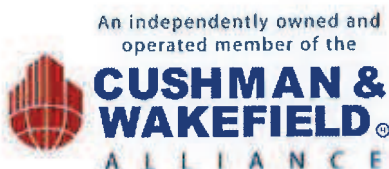
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF006-04-2015



NEXUS

10 มิถุนายน 2558

ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร
เลขที่ 898 ชั้น 12 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารสำนักงาน "แอสาทร"

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น "แอสาทร" ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้สำหรับประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทรเท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่จำเป็นบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินขนาดเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร ณ วันที่ประเมิน 1 พฤษภาคม 2558 มีมูลค่ารวม

1,579,000,000 บาท

(หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบก้าล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.021

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.



นายณัฐพล เมืองนนทะ

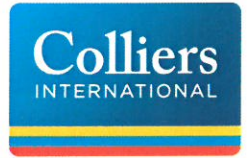
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.574 / ผู้สำรวจ

Bangkok Office:
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand
www.colliers.co.th

Tel : 662 656 7000
Fax : 662 656 7111

Pattaya Office:
519/4-5 Pattaya Second Road
(Opposite Central Festival Pattaya
Beach), Nongprue, Banglamung,
Chonburi 20150 Thailand

Tel : 6638 427 771
Fax : 6638 427 772



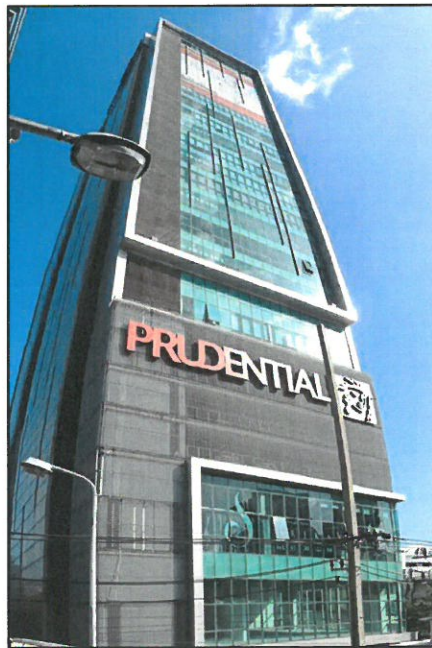
ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
อาคาร แอท สาทร์ สูง 25 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
เลขที่ 9/9
ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร์



จัดทำโดย

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

วันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2558

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

| | |
|--------------------------------|--|
| ชื่อลูกค้า | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร |
| ประเภททรัพย์สิน | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | อาคาร แอท สาทร เลขที่ 9/9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดที่ดิน |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง | อาคาร แอท สาทร 25 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า |
| ที่ดินเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | 1 ไร่ 3 งาน 31.00 ตารางวา (731.00 ตารางวา) |
| ภาระผูกพัน | ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ |

ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

| | |
|------------------------|---|
| วัตถุประสงค์การประเมิน | สาธารณะ |
| หลักเกณฑ์การประเมิน | การกำหนดมูลค่าตลาด |
| วิธีการประเมิน | วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income Approach) |
| วันที่ทำการสำรวจ | 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 |
| วันที่ประเมิน | 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 |
| มูลค่าตลาดที่ประเมิน | 1,575,000,000.00 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) |
| เงื่อนไข / หมายเหตุ | มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อ 7.2 |

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

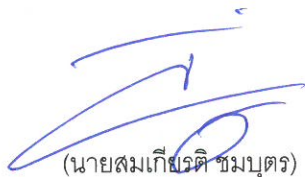
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางพิชชนันต์ พงษ์ทอง)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก



(นายสมเกียรติ ชุมบุตร)

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

ผู้ตรวจสอบรายงาน

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 ดังต่อไปนี้:

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 1,575,000,000.00 บาท บาท
(หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วผ. 144

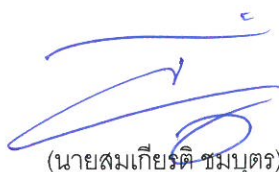


(นางพิชชนันด์ พรหมถนันท)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วผ. 092



(นายสมเกียรติ ชมบุตร)

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ

เลขที่ สม.526

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

| | หมายเหตุ | พ.ศ. 2552 | พ.ศ. 2551 |
|---|----------|-------------------|--------------------|
| | | บาท | บาท |
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3 | 880,017 | 46,472 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | 75,000,000 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ | 5 | - | 878,057,118 |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร | | - | 115,886 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | | - | 14,537,739 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 15,641,687 | 3,564,171 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 16,521,704 | 971,321,386 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ | 6 | 204,576 | 835,771 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 2,204,878 | 2,216,878 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 2,409,454 | 3,052,649 |
| รวมสินทรัพย์ | | 18,931,158 | 974,374,035 |

10

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....

กิตติภ มโนรัตน์

(นายกิตติภ มโนรัตน์)

กรรมการ.....

ประชวน คำมะวัน

(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

| | หมายเหตุ | พ.ศ. 2552 | พ.ศ. 2551 |
|---|----------|-------------------|--------------------|
| | | บาท | บาท |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 7 | - | 54,670,169 |
| เจ้าหนี้การค้า และตัวเงินจ่าย | | - | 43,514,440 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 9 | 1,654,657 | 69,188,980 |
| เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | - | 36,380,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 8 | - | 500,092,000 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย | | - | 207,159 |
| เงินประกันผลงาน | | - | 25,059,995 |
| ภาษีเงิน ได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | 22,591,960 | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 8,017,407 | 1,447,504 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 32,264,024 | 730,560,247 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | |
| หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น | | 163,340 | 163,340 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 163,340 | 163,340 |
| รวมหนี้สิน | | 32,427,364 | 730,723,587 |

๒

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553



บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....

(Signature)

กรรมการ.....

(Signature)

(นายกิตติภพ มโนรัตน์)

(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

| | หมายเหตุ | พ.ศ. 2552 | พ.ศ. 2551 |
|--|----------|---------------------|--------------------|
| | | บาท | บาท |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | |
| หุ้นสามัญ 810,600 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท | | 81,060,000 | 320,000,000 |
| (พ.ศ. 2551 : หุ้นสามัญ 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) | | | |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | | | |
| หุ้นสามัญ 810,600 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท | | 81,060,000 | 320,000,000 |
| (พ.ศ. 2551 : หุ้นสามัญ 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | |
| จัดสรรแล้ว | | | |
| สำรองตามกฎหมาย | | 17,804,330 | - |
| สำรองอื่น | | - | - |
| ยังไม่จัดสรร | | | |
| | | (112,360,536) | (76,349,552) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | (13,496,206) | 243,650,448 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 18,931,158 | 974,374,035 |

๕

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553



บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....

(นายกิตติภพ มโนรัตน์)

กรรมการ.....

(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้