



รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแกรนด์ ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ฟอรั่ม ทาวน์ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมาย และทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บลจ. กลีกรไทย”) ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 1. คุณกัทร ดติยกวี ประธานกรรมการ
 2. คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 3. คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
 1. คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
 2. คุณศศนันท์ สิริวิชญ์ ผู้บริหารฝ่าย
3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม
คุณเกษมณี สกฤษชัยศิริวิช

หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณกัทร ดติยกวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณกัทร ดติยกวี ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมณี สกฤษชัยศิริวิช ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมด้วย คุณเกษมณี จึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

(ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ขอให้ยกมือ แล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านในวาระนั้นๆ

(ข) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน ผมขอถือว่า ผู้ถือหน่วยท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้วด้วยครับ

(ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้นๆ

(ง) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

การประชุมในครั้งนี้ มีวาระที่ต้องลงมติทั้งหมด 1 วาระ ได้แก่ วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา สำหรับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบซึ่งจะไม่มีการนับคะแนนเสียง

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 272 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 1,541,024,057 หน่วย (หนึ่งพันห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านสองหมื่นสี่พันห้าสิบลีเจ็ดหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 68 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้แล้ว

ประธานฯ จึงขอเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้เรียนชี้แจงดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ.2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรัจน์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรัจน์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ฟอรัจน์ ทาวน์ ดินแดง กรุงเทพมหานคร สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ต่อมา ประธานฯ เชิญคุณวิทวัส อัจฉริยวณิช ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณวิทวัส อัจฉริยวณิช แสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2561 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	1,481,932,392	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.8311
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- งดออกเสียง	64,467,854	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.1689
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ในรอบปี 2561

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณฐประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าในปี 2561 กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินอยู่ทั้งหมด 24 โครงการ มูลค่าของทรัพย์สินรวมประมาณ 32,600 ล้านบาท โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 1,128,000 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 69 อัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะยาว (60 ปี) ประมาณร้อยละ 6 และอัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะสั้น (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 25 และมีทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ตามความต้องการของผู้เช่าอยู่ประมาณร้อยละ 62 ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยมีอัตราการเช่าทรัพย์สินในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89.2 อย่างไรก็ตามอัตราเช่าทรัพย์สินตามสัญญาตกลงกระทำการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.5 และอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าอยู่ที่ประมาณ 3.5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินประมาณ 9,400 ล้านบาท โดยมีอัตราการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด และระยะเวลาเฉลี่ยวันครบกำหนดชำระเงินกู้เป็นเวลาประมาณ 3.77 ปี ซึ่งใกล้เคียงกับอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า

ด้วยปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก บริษัทฯ จึงแบ่งพื้นที่การบริหารงานออกเป็นพื้นที่ดังนี้

1. พื้นที่บางนา-ตราด มีพื้นที่ให้เช่ามากที่สุด ประมาณร้อยละ 61 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2. พื้นที่ EEC ชลบุรี ระยอง ประมาณร้อยละ 13 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
3. พื้นที่ตอนบนของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา, สระบุรี) ประมาณร้อยละ 25 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (พระราม 2) ประมาณร้อยละ 1 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

พื้นที่อาคารให้เช่าของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART ที่มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 167,000 ตารางเมตร เป็น ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 1,128,113 ตารางเมตร และเมื่อพิจารณาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีนั้นจะเห็นว่ามีการเพิ่มขึ้นประมาณ 150,000 ตารางเมตรในทุกๆ ปี เว้นเพียงแต่ปี 2560 ที่มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์

ต่อมาเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของผู้เช่า บริษัทฯ พบว่ามีลักษณะการกระจายตัวค่อนข้างดี โดยในปี 2557 ผู้เช่า 10 รายแรกมีพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART แต่ในปัจจุบันผู้เช่า 10 รายแรกมีพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 59 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงลดลง

เมื่อพิจารณาในด้านสัญชาติของผู้เช่า บริษัทฯ พบว่าในปี 2557 ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าต่างชาติ แต่ปัจจุบันมีบริษัทสัญชาติไทยเข้ามาเป็นผู้เช่าเพิ่มมากขึ้นพอสมควร โดยเป็นผู้เช่าสัญชาติไทยประมาณร้อยละ 32 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ผู้เช่าสัญชาติยุโรปประมาณร้อยละ 22 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และผู้เช่าสัญชาติอื่น ๆ ประมาณร้อยละ 25 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ทำให้มีลักษณะการกระจายตัวด้านสัญชาติของผู้เช่าที่ดีขึ้น

และเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าใน บริษัทฯ พบว่าในช่วงเริ่มต้นนั้นผู้เช่าใน 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ กลุ่มธุรกิจขนส่ง (3PLs) กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคและบริโภค (FMCG) และกลุ่มโรงงาน แต่ในปัจจุบันมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจใหม่คือกลุ่มธุรกิจวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง (Home Supplies) ทำให้มีลักษณะการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่ดีขึ้น เมื่อขนาดกองทรัสต์ WHART มีการขยายตัวมากขึ้น

ในส่วนของอัตราการเช่า ยังคงมีผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ตลอดทั้งปี แม้จะดูคล้ายกับว่าอัตราการเช่าลดลงเนื่องจากในปี 2560 และ 2561 มีสัญญาเช่าครบกำหนดจำนวนมากรวมถึงผู้เช่ารายใหญ่บางรายหมดอายุสัญญา โดยกองทรัสต์ WHART มีอัตราเช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปี 2561 ประมาณร้อยละ 90.7 ของผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART แต่หากรวมค่าเช่าที่ได้รับจากบริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วย จะเปรียบเสมือนมีผู้เช่าเฉลี่ยร้อยละ 92.7

สำหรับแนวโน้มของอัตราการเช่าในอนาคต จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2562-2564 มีจำนวนไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2560-2561 ซึ่งมีผู้เช่าครบกำหนดอายุสัญญาเช่าจำนวนมากถึงประมาณร้อยละ 30 ของผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถเจรจากับผู้เช่าและยังคงอัตราการเช่าได้สูงกว่าร้อยละ 90 ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าจำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2562-2564 นั้น มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงไม่น่ากังวลนักเมื่อเปรียบเทียบกับ การดำเนินงานเพื่อคงอัตราการเช่าในช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ. 2560 และ 2561 ที่ผ่านมา

และเมื่อพิจารณาจะเห็นได้ว่า ผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นสัญญาระยะกลางและยาว มีประมาณร้อยละ 47 ของผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงไม่น่าเป็นกังวลเกี่ยวกับอายุของสัญญาเช่า



สำหรับการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART มี 2 จำพวกหลัก ได้แก่ค่าใช้จ่ายในการจัดการพื้นที่ให้เช่า และค่าใช้จ่ายในการจ่ายภาระดอกเบี้ย โดยค่าใช้จ่ายหลักนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในภาระดอกเบี้ย หากสามารถจำกัดอัตราภาระดอกเบี้ยให้คงที่หรือลดลงได้จะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ลงได้ กองทรัสต์ WHART จึงมีความพยายามจะออกหุ้นกู้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในส่วนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว โดยกองทรัสต์ WHART ได้ออกหุ้นกู้มาแล้ว 2 ครั้ง คือในปีที่แล้วหนึ่งครั้ง และในปีนี้อีกหนึ่งครั้ง

จากเดิม ณ สิ้นปี 2561 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้จำนวน 9,446.7 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ประมาณร้อยละ 44.4 และเงินกู้จากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 55.6 และเมื่อต้นปี 2562 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้รวมเป็นจำนวน 9,519.6 ล้านบาท โดยปรับสัดส่วนหุ้นกู้เป็นประมาณร้อยละ 68.3 และเงินกู้จากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 31.7 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมด และมีอันดับความน่าเชื่อถือที่ค่อนข้างดี คือ A Stable

เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยในปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.44 ของจำนวนเงินต้นทั้งหมดต่อปี เปรียบเทียบกับในปี 2561 ที่ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 2.96 ของจำนวนเงินต้นทั้งหมดต่อปี จึงเป็นการช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างมาก ในขณะที่ยังคงอัตราส่วนเงินกู้ที่อยู่ประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ เห็นได้ว่าการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ WHART มีความสม่ำเสมอและมีจำนวนใกล้เคียงกันที่ประมาณ 0.75 บาทต่อหน่วยในทุกปี ซึ่งในไตรมาสที่ 4 ที่มีการเพิ่มทุนอาจจะมีการจ่ายเงินปันผลแตกต่างกันไปบ้าง อย่างไรก็ตาม หากนับตั้งแต่ IPO ที่ราคา 10 บาท ต่อหน่วย กองทรัสต์ WHART มีการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนรวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 29 ของราคาดังกล่าว และเมื่อรวมกับราคาหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากราคา IPO จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 41 ของราคาหน่วยเมื่อครั้ง IPO หรือเป็นจำนวนร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเป็นจำนวนผลตอบแทนที่ค่อนข้างดี

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถาม ดังนี้

1. คุณธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอแนะให้ผู้บริหารกองทรัสต์ WHART คำนึงผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นมากขึ้น โดยลดการก่อหนี้ เนื่องจากมีความเห็นว่าอัตราการเช่ายังไม่มากพอ จึงไม่มีเหตุให้กองทรัสต์ WHART ต้องกู้เงินมาลงทุนเพิ่ม โดยเห็นว่าเงินที่ใช้ลงทุนจะต้องเป็นเงินสดเหลือ ไม่ใช่เงินที่กู้ยืมมาซึ่งจะทำให้เกิดภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก และตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกองทรัสต์ WHART ซึ่งแจ้งว่าสัดส่วนหนี้สินของกองทรัสต์ WHART คิดเป็นอัตราร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นั้น เป็นอัตราที่มากเกินไป ไม่ควรเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากในอนาคตทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อาจเสื่อมค่าลง และมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นอีก

นอกจากนี้คุณธนัทยังสอบถามว่ากองทรัสต์ WHART จำแนกเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนระหว่างการถือกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าหรือไม่ และในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการแยกหรือไม่ว่าเป็นเงินปันผลเท่าใด ลดทุนเท่าใด หากสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ WHART ครอบคลุมระยะเวลาเงินที่นำไปลงทุนในส่วนดังกล่าวของผู้ถือหุ้นจะถูกลดลงหรือหายไปหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าการกู้เงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมเป็นเครื่องมือทางการเงินประเภทหนึ่งซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับผลตอบแทนจำนวนมากขึ้น และกองทรัสต์ WHART ได้พยายามลดค่าใช้จ่ายในส่วนต่าง ๆ อยู่เสมอ โดยปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินประมาณร้อยละ 69 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ถือว่าเป็นสัดส่วนที่มากพอสมควรเมื่อเทียบกับกองทรัสต์กองอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

แต่อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจำแนกเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนระหว่างการถือกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าได้ และไม่มีประโยชน์ที่จะจำแนกเช่นนั้น เนื่องจากปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART ไม่ได้จำหน่ายรายได้ระหว่างทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งกองทรัสต์ WHART นำค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินทั้งสองประเภทมาจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART คาดหมายว่าเมื่อระยะเวลาผ่านไปทรัพย์สินดังกล่าวจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นแม้ว่าในอนาคตสิทธิการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะครบระยะเวลาแต่เนื่องด้วยกองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมากกว่าสิทธิการเช่า จึงอาจคาดหมายได้ว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ถือกรรมสิทธิ์นั้น อาจจะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นจนทดแทนมูลค่าของสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ครบระยะเวลาได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2561

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินิจประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าบริษัทได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2561 สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้	
รายได้รวม	ประมาณ 1,979,930,000 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	ประมาณ 335,820,000 บาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการลงทุน	ประมาณ 1,644,110,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	ประมาณ 334,420,000 บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการลงทุน)	ประมาณ 1,309,690,000 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	ประมาณ 163,320,000 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี (กำไรสุทธิ)	ประมาณ 1,473,010,000 บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	ประมาณ 30,593,970,000 บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	ประมาณ 1,130,710,000 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ประมาณ 139,660,000 บาท
สินทรัพย์อื่น	ประมาณ 786,980,000 บาท
รวมสินทรัพย์	ประมาณ 32,651,320,000 บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ประมาณ 5,266,700,000 บาท
หุ้นกู้	ประมาณ 4,200,000,000 บาท
หนี้สินอื่น	ประมาณ 1,201,290,000 บาท
รวมหนี้สิน	ประมาณ 10,667,990,000 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	ประมาณ 21,983,330,000 บาท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2561 มีกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนเป็นจำนวน 1,309,690,000 บาท

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหุ้นยทรีสต์สอบถาม ดังนี้

1. คุณวิชัย ผู้ถือหุ้นยทรีสต์สอบถามว่ากำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถจำแนกได้หรือไม่ว่ากำไรหรือขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินของเก่าก่อนปี 2561 เป็นเท่าใด และเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองยทรีสต์ซื้อมาเพิ่มเติมทีหลังเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองยทรีสต์ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดของกำไรขาดทุนจากราคาประเมินทรัพย์สินของแต่ละโครงการว่าเป็นเท่าใด แต่ได้มีการเปิดเผยราคาประเมินของแต่ละทรัพย์สินในงบการเงินของกองยทรีสต์ อย่างไรก็ตามขออธิบายเป็นแนวโน้มนคร่าวๆว่าส่วนใหญ่ของราคาประเมินที่เพิ่มขึ้นมาจากทรัพย์สินเก่าตั้งแต่ตั้งกองยทรีสต์และเสนอขายหน่วยยทรีสต์ในครั้งแรก และการเพิ่มทุนในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในกองยทรีสต์มาสังกะยะหนึ่ง เพราะมีการปรับเพิ่มค่าเช่ามากขึ้น และมีผู้เช่าเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวจะมีราคาประเมินที่มากขึ้น อย่างไรก็ตามสำหรับจำนวนที่เห็นขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่สิทธิการเช่า ส่วนใหญ่จะเป็นทรัพย์สินที่ซื้อเข้ามาใหม่เมื่อปลายปีที่แล้ว

ทั้งนี้เมื่อมองภาพรวมจะเห็นว่าทรัพย์สินที่ซื้อมาก่อนหน้านั้นมีจำนวนมากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินใหม่ที่ซื้อเข้ามาเพิ่มในแต่ละปี ถึงแม้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองยทรีสต์ WHART ลงทุนใหม่มีมูลค่าลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาว่าทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่ามีมูลค่าลดลงหรือไม่ ขอเรียนว่าในภาพรวมการทำประเมินบัญชีทรัพย์สินของกองยทรีสต์จะแตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนที่จะเป็น Straight Line แต่ของกองยทรีสต์ประเมินบนรายได้ โดยในช่วงต้นๆมูลค่าประเมินทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้น แต่เมื่อเพิ่มไปเรื่อยๆ ในช่วง 10 – 15 ปีสุดท้ายของสิทธิการเช่า มูลค่าจะค่อยๆ ลดลง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นยทรีสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ



วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ WHART ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่าในปี 2562 บริษัท ได้พิจารณาแต่งตั้ง ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า ในปี 2562 บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
2. นายไพฑูล ตันกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4298 และ/หรือ
3. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 คือ 1,130,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใดซักถาม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เสนอให้กองทรัสต์ WHART จัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นหนังสือสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะรับรายงานการประชุมเป็นหนังสือ โดยไม่ต้องแสดงความประสงค์เป็นประจำทุกปี เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงว่าสาเหตุที่บริษัทฯ จัดส่งรายงานการประชุมในรูปแบบซีดี เนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีความประสงค์จะลดการใช้กระดาษเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะรับรายงานการประชุมเป็นหนังสือ ขอให้แสดงความประสงค์และกองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดส่งรายงานการประชุมเป็นหนังสือสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์ดังกล่าว

2. คุณวิชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามความคืบหน้าในการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ และแผนการระยะยาวในการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ เพื่อประโยชน์ในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าปัจจุบันไม่มีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์จริงหรือไม่ รายได้ที่กองทรัสต์ WHART ได้รับ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากไม่มีหรือไม่มีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ บริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ชำระเงินตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือชำระเงินตามสัญญาเช่าจะชำระเงินในจำนวนเท่าเดิม

อย่างไรก็ตาม สำหรับความคืบหน้าในการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์นั้น ปัจจุบันมีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ เนื่องจากเดิมทางผู้เช่าหลังคาเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์นั้นมีนโยบายสนับสนุนจากรัฐในการรับซื้อไฟฟ้าจึงมีแผนการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์จำนวนมาก แต่ปัจจุบันทางผู้เช่าได้มีการเปลี่ยนแปลงแผนการเป็นการขายไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรงบางรายที่มีความต้องการใช้ไฟฟ้าสูง จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้เช่าแต่ละรายเพื่อพิจารณาติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 11.00 น.

ลงชื่อ  ประธานในที่ประชุม
(นายท่าธร ตติยกวี)