

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (HREIT)

ประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 เวลา 09.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการที่ประชุม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ HREIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. คุณจรีพร จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ |
| 2. คุณไกรลักษณ์ อัสวฉัตร โรจน์ | กรรมการ |
| 3. คุณพรเทพ รัตนตรีภพ | กรรมการอิสระ |

2. ผู้บริหารของบริษัทฯ

- | | |
|---------------------|------------------|
| คุณจารุชา สติมานนท์ | กรรมการผู้จัดการ |
|---------------------|------------------|

3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

- | |
|--------------------------|
| คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิษ |
|--------------------------|

4. ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ HREIT ที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

- | |
|-----------------------|
| คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม |
|-----------------------|

5. ตัวแทนจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT

- | | |
|--------------------------|--|
| คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและการลงทุนในต่างประเทศ |
|--------------------------|--|

คุณจิรพร ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าสู่อการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 และชี้แจงองค์ประชุม ดังนี้

การประชุมในวันนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 6 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนรวม 4,829,000 หน่วย ผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมจำนวน 186 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนรวม 395,847,889 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าประชุมทั้งสิ้น 192 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 400,676,889 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 47.692 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ประธานฯ จึงเปิดการประชุมสามัญประจำปี 2565 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ต่อมาประธานฯ เชิญคุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช เลขานุการที่ประชุม กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ใช้ระบบ “Inventech Connect” ของ บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบจัดการประชุม ที่เป็นไปตามมาตรฐานการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

โดยผู้เข้าร่วมประชุม สามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ชมการถ่ายทอดสด สังกถาม ลงคะแนน และทราบผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect ที่ได้นำส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมในวันนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการประชุมโดยเรียงตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระ นั้นๆ

การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านระบบ e-Voting ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะ ที่เข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เลือกกดปุ่มเพื่อลงคะแนน คือ (1) เห็นด้วย (สีเขียว) (2) ไม่เห็นด้วย (สีแดง) หรือ (3) งดออกเสียง (สีส้ม) เพียงปุ่มใดปุ่มหนึ่งในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอสำหรับการลงคะแนน โดยท่านสามารถแก้ไขการลงคะแนนเสียงได้ทราบเท่าที่วาระนั้นยังไม่แจ้งปิดการลงคะแนนโดยการเลือกปุ่ม (4) ยกเลิกออกเสียงลงคะแนนล่าสุด (สีฟ้า) ทั้งนี้ สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม แต่ไม่เลือกกดปุ่มลงคะแนนเสียงใด ๆ บริษัทฯ จะถือว่าเป็นการออกเสียงลงคะแนน “เห็นด้วย”

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะและระบุความประสงค์ออกเสียงลงคะแนนไว้อย่างชัดเจนในหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. หรือ แบบ ข. แล้ว บริษัทฯ จะบันทึกการออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านไว้ในระบบ โดยผู้รับมอบฉันทะไม่จำเป็นต้องลงคะแนนเสียงขณะประชุมอีก

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใด ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระ ใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมผ่านระบบหรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น

อนึ่ง ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุม หรือบุคคลที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการสอบถาม โปรดพิมพ์คำถามผ่านข้อความ โดยเลือกเมนูการถามคำถาม จากนั้นเลือกวาระที่ต้องการถามคำถาม และทำการพิมพ์ข้อซักถาม หรือ ความคิดเห็นของท่านแล้วกดส่งคำถาม โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในที่ประชุม อย่างไรก็ดี หากมีคำถามจำนวนมาก บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม

การนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะกระทำทันที ใด ๆ ไรก็ดี ระหว่างที่รอการนับคะแนนเสียง ประธานในที่ประชุมจะดำเนินการประชุมในวาระถัดไป และจะแจ้งผลการนับคะแนนเสียงของวาระก่อนให้ที่ประชุมทราบ ภายหลังจากการนับคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ เสร็จสิ้นลง

ไม่มีผู้ถือหน่วยคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่กล่าวข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการ นับคะแนนดังกล่าว

ประธานฯ ดำเนินการประชุม ตามระเบียบวาระ

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563

ประธานฯ ซึ่งแจ้งว่า ตามที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้วนั้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น ขอให้ที่ประชุมโปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าวด้วยคะ

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่

ที่ประชุมไม่มีคำถามหรือความคิดเห็น พิธีกรจึงแจ้งให้ลงมติสำหรับวาระที่ 1

พิธีกรแจ้งปิดการลงมติสำหรับวาระที่ 1 และเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564

ประธานฯ เชิญคุณจรรยา สติมานนท์ เป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยา นำเสนอผลการดำเนินงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

ภาพรวมของกองทรัสต์ HREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าทั้งหมด โดยแยกตามประเภทตามรอบการลงทุนคือ ลงทุนครั้งแรกคิดเป็นร้อยละ 69 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในปี 2564 ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 14 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในปี 2564 ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในปี 2564 และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในปี 2564 แยกตามประเภทอาคารที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนแบ่งเป็นอาคาร โรงงานสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 71 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในปี 2564 หรือ 121 ยูนิต พื้นที่รวม 270,210 ตร.ม. ที่เหลือเป็นการลงทุนในคลังสินค้าสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 29 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในปี 2564 หรือ 25 ยูนิต พื้นที่รวม 110,422 ตร.ม. พื้นที่ลงทุนของกองทรัสต์ HREIT รวมทั้งสิ้น 146 ยูนิต พื้นที่รวม 380,632 ตร.ม. ทั้งนี้โครงสร้างเงินทุน ณ สิ้นปี มีสินทรัพย์รวม 11,771 ล้านบาท หนี้สินรวม 3,979 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 31.86 ของสินทรัพย์รวม ส่วนทุน 7,792 ล้านบาท กำไรสะสม 767 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.2748 บาท ผลประโยชน์ตอบแทน 0.6952 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ HREIT ได้รับเครดิตเรตติ้งระดับ BBB+

ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนแบ่งตามสถานที่ตั้งออกเป็น 7 แห่งด้วยกัน โดย 4 แห่งแรกอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ประกอบไปด้วยโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) จำนวน 24 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 6 ของภาพรวม ต่อมาคือโครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) จำนวน 41 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 15 ของภาพรวม และโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) จำนวน 38 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 40 ของภาพรวม ทั้ง 3 โครงการดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณ ชลบุรีและระยอง ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้าน EEC และสุดท้ายคือเขตอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ตั้งอยู่ที่จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการขนส่งไปยังภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ คิดเป็นร้อยละ 10 ของภาพรวมหรือ 18 ยูนิต ในส่วนของคลังสินค้าสำเร็จรูป กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ ได้แก่โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 จำนวน 2 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 4 ของภาพรวม โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 จำนวน 12 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 15 ของภาพรวม โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 จำนวน 11 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 10 ของภาพรวมซึ่งโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คนี้จะอยู่บริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยกลุ่ม WHAID

รายละเอียดอัตราการเช่าและข้อมูลผู้เช่า ณ เวลาสิ้นปี 2563 มีอัตราการเช่ารวมของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นร้อยละ 90.7 ของพื้นที่เช่า โดยอัตราการเช่าส่วนโรงงานสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 93.2 ของพื้นที่โรงงานที่ให้เช่า และคลังสินค้าสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 84.4 ของพื้นที่คลังสินค้าที่ให้เช่า ในปี 2564 กองทรัสต์ HREIT ยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้ประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าต่อไตรมาส โดยในเวลาสิ้นปีกองทรัสต์ HREIT มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91.1 ของพื้นที่เช่าโดยอัตราการเช่าประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูปคิดเป็น 99.3 ของพื้นที่คลังสินค้าที่ให้เช่า และโรงงานสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 87.7 ของพื้นที่โรงงานที่ให้เช่าและอุตสาหกรรมของผู้เช่าของกองทรัสต์ HREIT นั้นมีความหลากหลาย เป็นอุตสาหกรรมด้านยานยนต์ร้อยละ 30 ของพื้นที่เช่า รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมด้านอุปโภคบริโภคร้อยละ 29.2 ของพื้นที่เช่า และอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ร้อยละ 19.9 ของพื้นที่เช่า โดยมีผู้เช่าสัญชาติจีนร้อยละ 34.9 ของพื้นที่เช่า สัญชาติยุโรปร้อยละ 22.3 ของพื้นที่เช่า และสัญชาติญี่ปุ่น ร้อยละ 18.7 ของพื้นที่เช่า ซึ่งผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรกของกองทรัสต์ HREIT มาจากหลากหลายอุตสาหกรรมและหลากหลายสัญชาติ เช่น ลำดับ 1 คือ Saffron Living Co.,Ltd. เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ประกอบธุรกิจประเภทอุปโภคบริโภค คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.4 ของพื้นที่เช่า ลำดับ 2 Visy

Packaging (Thailand) Co.,Ltd. เป็นผู้เช่าสัญญาชาติออสเตรเลีย ประกอบธุรกิจประเภทบรรจุภัณฑ์ และลำดับ 3 DHL Supply Co.,Ltd. เป็นผู้เช่าสัญญาชาติเยอรมัน ประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ เป็นต้น ผู้เช่า 10 ลำดับแรกรวมกันคิดเป็นร้อยละ 37 ของพื้นที่เช่า และผู้เช่าบางรายที่อยู่ใน 10 ลำดับแรกได้ต่อสัญญาเช่าล่วงหน้าถึง 12 ปี

ส่วนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ HREIT มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 0.6952 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมา และล่าสุดได้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 4 ซึ่งได้จ่ายเป็นจำนวน 0.1738 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565

คุณเกษมสีแจ้งว่าในวาระนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ โดยบริษัทฯ จะรวบรวมคำถามและความคิดเห็นในวาระนี้ไปรวมตอบพร้อมกันในวาระที่ 3 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกัน

มติที่ประชุม

คุณเกษมสีแจ้งว่าขณะนี้การนับคะแนนเสียงในวาระที่ 1 ได้เสร็จสิ้นลงแล้ว จึงขอประกาศผลดังนี้

สำหรับมติที่ประชุมในวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	400,676,889	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถือว่าที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563

คุณเกษมสีเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564

ประธานฯ เชิญคุณจรรยา เป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วว่าถูกต้อง ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2564 ในรูปแบบ QR Code ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ข้อมูลงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564 สามารถสรุปได้ ดังนี้

กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 11,771.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 282.83 ล้านบาทจากสิ้นปีที่ผ่านมา โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 325.39 ล้านบาท และกองทรัสต์ HREIT มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3,979.33 ล้านบาท ลดลง 99.45 ล้านบาท เนื่องมาจากหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 66.73 ล้านบาท อันเป็นผลมาจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อปลายปี 2563 สินทรัพย์สุทธิรวม 7,792.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 382.28 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 7,024.55 ล้านบาท และกำไรสะสม 767.54 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.2748 บาท เพิ่มขึ้น 0.4551 บาท

ส่วนงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้รวม 764.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของรายได้รวมปี 2563 การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ที่เกิดจากการที่กองทรัสต์ HREIT สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม รวมถึงพื้นที่เช่าที่เพิ่มเติมจากการเช่าลงทุนในปลายปี 2563 ที่ผ่านมา ส่วนค่าใช้จ่ายรวมในปี 2564 มีจำนวน 198.88 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 จำนวน 20.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของรายจ่ายรวมปี 2563 ค่าใช้จ่ายรวมแบ่งออกเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ลดลง 7.29 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลง 13 ล้านบาท อันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ HREIT ทำการรีไฟแนนซ์ในปี 2563 ทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลง กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 98.10 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิจากเงินลงทุนแบ่งเป็นกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 0.44 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 326.72 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นกองทรัสต์ HREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 892.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.51 ล้านบาท

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564 ตามรายละเอียดข้างต้น

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่

คุณสากล สุขวานิชวิชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีคำถามดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 กองทรัสต์ HREIT มีแผนที่จะดูแลพนักงานในช่วงสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรบ้าง

คำถามที่ 2 อัตราการต่อสัญญาเช่าที่ร้อยละ 75 ของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปีหน้า มีความเป็นไปได้ที่จะตรงตามความคาดหมายมากน้อยเพียงใด ผู้บริหารมีวิธีการรักษาลูกค้าอย่างไร

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาชี้แจงคำถามที่ 1 ว่า ในส่วนผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ HREIT มีแผนในการจัดแบ่งพนักงานในการเข้าทำงาน เพื่อให้มั่นใจว่าแม้จะเกิด

เหตุการณ์ใดขึ้นก็ตาม จะมีพนักงานพร้อมดำเนินการบริหารจัดการกิจการของกองทรัสต์ HREIT อยู่ นอกจากนี้ผู้บริหาร สหจกริมทรัพย์ ยังมีการวางแผนในส่วนนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยจะมีการ จัดทำแผนฉุกเฉินกรณีมีผู้เช่าติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่ารายอื่นและเกิดผลกระทบแก่ กองทรัสต์ HREIT น้อยที่สุด

คุณจรรยาชี้แจงคำถามที่ 2 ว่า เนื่องจากสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 54 ของสัญญาเช่าทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับผู้บริหารสหจกริมทรัพย์แล้วถึงแผนการต่อสัญญาเช่า โดยผู้บริหารสหจกริมทรัพย์ได้ติดต่อกับผู้เช่าก่อนหมดระยะเวลาเช่าตามสัญญาประมาณ 3-6 เดือน เพื่อติดตามธุรกิจ และแผนในการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า ดังนั้นจึงสรุปได้ว่ากองทรัสต์ HREIT มีความมั่นใจว่า จากข้อมูลในปัจจุบัน คาดว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าในปีนี้จะสามารถทำได้ใกล้เคียงกับแผน

พิธีกรแจ้งว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ และเรียนเชิญท่านประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2565

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่า ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2565 ทางบริษัทฯ ได้พิจารณา แต่งตั้งให้ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด (“ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์”) เป็นสำนักงานสอบบัญชีของ กองทรัสต์ HREIT โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

1. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 และ/หรือ
2. นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 และ/หรือ
3. นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทรัสต์ HREIT และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตอื่นของไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงิน 825,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น) ซึ่งเป็นจำนวนค่าตอบแทนที่ เท่ากับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในการสอบบัญชีทั้งงบการเงินรายปีและงบการเงินรายไตรมาส

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดง ความ คิดเห็นและกดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น และเนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ และเรียนเชิญท่านประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ แจ้งว่าขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ทราบว่า มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จะเสนอวาระใด เพิ่มเติมหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องอื่นใด ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นรายและผู้ถือหุ้นรายที่เข้าร่วมประชุม และขอปิดการประชุมสามัญประจำปี 2565 ของผู้ถือหุ้นรายของกองทุน HREIT ณ เวลา 09.35 น.

.....
(นางสาวจริพร จารุกรสกุล)
ประธานที่ประชุม