

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ บอลรูม 1 โรงแรม เอส 31 สุขุมวิท กรุงเทพฯ เลขที่ 545 ซอย สุขุมวิท 31 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหาร บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บลจ. ไทยพาณิชย์”) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
 1. คุณจิรพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ
 2. คุณไกรลักษณ์ อัสวณัตร์ โรจน์ กรรมการ
 3. คุณพรเทพ รัตนตรีภพ กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของบริษัท
 - คุณเกริ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการ
3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม
 - คุณเกษมสี สุกุลชัยศิริวิธ
4. ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์
 - คุณอรอนงค์ ชัยธง
5. ตัวแทนจากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์โตน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และต่างประเทศ

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณจรีพร จาตุกรสกุล ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณจรีพร จาตุกรสกุล ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสิ สกุลชัยสิริวิช ที่ปรึกษากฎหมายได้กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุม คุณเกษมสิจึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ จะขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในวาระนั้นๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ได้ส่งบัตรลงคะแนน ถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงดังกล่าวขึ้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

วาระที่ต้องมีการลงมติในวันนี้ มีเพียงวาระเดียว คือวาระที่ 1 ส่วนวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุหรือไม่ ถ้าไม่มี ถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังกล่าว

เริ่มการประชุม

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 114 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 246,671,663 หน่วย (สองร้อยสี่สิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันหกร้อยหกสิบสามหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 35.106 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดคือ 702,634,116 หน่วยทรัสต์ (เจ็ดร้อยสองล้านหกแสนสามหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสิบหกหน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้แล้ว

ประธานฯ จึงขอเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้เรียนชี้แจงดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปี 2560 ซึ่งจัดให้มีขึ้นเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนเผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้วนั้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นั้น จึงขอให้ที่ประชุมโปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานฯ ได้สอบถามผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

คุณสุพจน์ พงษ์กิติการ กล่าวว่า คุณสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการท่านก่อน เคยกล่าวว่าการประชุมจะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยร้อยละ 7.75 แต่ปรากฏว่าไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 จ่ายผลตอบแทนได้เพียงร้อยละ 7.375 ไม่เป็นไปตามที่คุณสมยศกล่าวไว้ในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 คุณสุพจน์จึงกล่าวว่าให้คุณสมยศรับผิดชอบต่อการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนได้ตามที่กล่าวไว้แต่ในรายงานการประชุมกลับไม่ปรากฏคำว่า “รับผิดชอบ” แต่เมื่อปรากฏว่าคุณสมยศ อนันตประยูร ได้ลาออกจากการเป็นประธานกรรมการแล้ว จึงไม่ขอแก้ไขรายงานการประชุมดังกล่าว

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระที่ 1

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	246,632,663	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	99.9392
ไม่เห็นด้วย	0	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	150,000	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	0.0608

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกร์ อิชยพฤษณ์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกร์ อิชยพฤษณ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่ากองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ประกอบกิจการให้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ได้จ่ายผลตอบแทนครั้งที่ 1 ในรูปของเงินปันผล ซึ่งจ่ายจากผลประกอบการไตรมาสที่ 4 ประจำปี 2559 และไตรมาสที่ 1 ประจำปี 2560 ต่อมากองทรัสต์ได้จ่ายผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในทุกไตรมาส ดังนี้ จ่ายเงินปันผลในรูปของเงินลงทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 และผลตอบแทนในรูปของเงินลงทุนอีก 3 ครั้ง ซึ่งจ่ายจากผลประกอบการของปี 2560

กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักๆ อยู่สองประเภท คือ อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ในพื้นที่สำคัญ 3 แห่งในภาคตะวันออก ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการผลิตที่สำคัญของประเทศไทย พื้นที่ตั้งที่ลงทุนได้ลงทุนมี ดังนี้

สำหรับอาคารโรงงาน อยู่ในพื้นที่

- 1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
- 2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง
- 3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง

สำหรับอาคารคลังสินค้า อยู่ในพื้นที่

- 1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 1
- 2) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 2
- 3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 4

รวมพื้นที่เช่าอาคารทั้งสิ้น 261,314 ตารางเมตร ยูนิคที่ให้เช่ามีทั้งหมด 101 ยูนิค ประเภทธุรกิจของผู้เช่าส่วนใหญ่ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องอุปโภคบริโภค นอกจากนี้ผู้เช่ามีความหลากหลาย และมีการกระจายตัวที่ดี สัญชาติบริษัทแม่ของผู้เช่า ประกอบด้วย ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เยอรมัน และสหรัฐอเมริกา

ปัจจุบัน อัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.6 ลดลงจากปี 2559 ซึ่งมีอัตราปล่อยเช่าร้อยละ 84 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.5 ขยายธุรกิจในประเทศไทย จึงซื้อที่ดินเพื่อสร้างศูนย์การผลิตของตนเองแทนการเช่าพื้นที่

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



ส่วน อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปัจจุบัน อยู่ที่ 188 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการในพื้นที่เดียวกัน

ปี 2560 กองทรัสต์สามารถจ่ายผลตอบแทนได้ทั้งสิ้น 473.5 ล้านบาท หรือเท่ากับ 0.736 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายในรูปของเงินปันผลและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยจ่ายจากผลกำไรจากการดำเนินงานปี 2559 และปี 2560 จำนวนรวม 469.8 ล้านบาท ผลการดำเนินงานนี้ ไม่รวมถึงผลกระทบทางบัญชี 1 รายการ คือ การปรับมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยขอชี้แจงดังนี้ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีมูลค่า 6,980.99 ล้านบาท ในขณะที่มูลค่ากองทุนจ่ายซื้อเพื่อลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกมีจำนวน 7,974.99 ล้านบาท มูลค่าการจ่ายซื้อเป็นไปตามขั้นตอนการกำหนดราคาตามปกติของการเสนอขาย และตามมาตรฐานการบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องบันทึกมูลค่าเท่ากับมูลค่าการจ่ายซื้อ ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ต้องประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทุกปีและบันทึกมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่ลงในบัญชี มูลค่าประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่ได้สอบถามมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มีการประเมินครั้งที่ 1 จำนวน 7,123 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จ่ายซื้อ อันทำให้เกิดผลขาดทุนขึ้นในทางบัญชี คิดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท ขาดทุนทางบัญชีดังกล่าวไม่ใช่เงินสด อย่างไรก็ตาม เมื่อมีผลขาดทุนเกิดขึ้น กองทรัสต์ไม่อาจจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในรูปเงินปันผลได้ กองทรัสต์จะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในรูปเงินลดทุนจากกระแสเงินสดส่วนเกิน

อย่างไรก็ดี เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน และราคาประเมินในเวลาต่อมา ราคาประเมินเพิ่มจาก 6,980.99 ล้านบาท เป็น 7,123 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงมุมมองของผู้ประเมินราคาที่มีความเห็นว่าราคาประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ปี 2560 กองทรัสต์ได้มีการปรับปรุงการจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการชดเชยรายได้ที่จะได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น ดังนี้

1. เรื่องค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้ต่อรองกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ลดค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 5 ปีแรก จากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 1.75

2. เรื่องการชดเชยรายได้ กองทรัสต์ได้ต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สินให้ชดเชยรายได้ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	190
โรงงานแบบ Detached Building	200
คลังสินค้า	155

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ต่อมา เมื่อช่วงต้นปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นครั้งที่สอง กองทรัสต์จึงมีทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งในแง่ของจำนวนพื้นที่ และพื้นที่ดำเนินงาน คือ กองทรัสต์มีพื้นที่อาคารให้เช่าเพิ่มขึ้นอีก 55,131 ตารางเมตร และมียูนิตเพิ่มขึ้น 21 ยูนิต ประโยชน์ของการเพิ่มทุนครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมมีคุณภาพ

2. ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม อยู่ในจุดยุทธศาสตร์ จังหวัดสระบุรีเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยองนั้น อยู่ภายในโครงการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ

3. อัตราปล่อยเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินเพิ่มเติม อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งไม่เคยมีกองทรัสต์ใดที่ลงทุนในทรัพย์สินที่มีอัตราปล่อยเช่าทรัพย์สินใหม่อัตรา 100 เช่นนี้

4. สภาพของทรัพย์สินที่เช่าขึ้นก่อนข้างใหม่ โดยมีอายุการใช้งานมาแล้วประมาณ 4 ปีเท่านั้น

การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์มีความหลากหลายทั้งในพื้นที่ดำเนินงานของกองทรัสต์ และความหลากหลายของลักษณะของผู้เช่าและสัญญาฉบับสัญญาเช่า และเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่า

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดจะสอบถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

คุณสุพจน์ พงษ์กิติการ สอบถามว่า ประธานฯ มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร เพื่อทำให้ราคาซื้อหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ราคาที่ลดลงเกิดจากการที่กองทรัสต์ลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเสนอขายในราคาหน่วยละ 8.30 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งแรกที่ 10 บาท ประกอบกับราคาประเมินทรัพย์สิน ณ ขณะนั้นสูงขึ้น ทำให้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท

ประธานฯ ชี้แจงว่า เรื่อง ราคาซื้อขายหน่วยของกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถไปควบคุมได้ ส่วนเรื่องของการเพิ่มทุนของกองทรัสต์นั้น ประธานฯ ขอให้คุณไกรลักษณ์ อัสวัคร ไรจน์ กรรมการ ชี้แจงต่อที่ประชุม

คุณไกรลักษณ์ อัสวัคร ไรจน์ ชี้แจงว่า ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและมาตรฐานทางบัญชี เรื่องการบันทึกมูลค่า และการสอบทานมูลค่า กองทรัสต์จะต้องบันทึกมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จ่ายซื้อและมูลค่าประเมินที่เกิดจากการสอบทาน มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ประมาณ 6,980 ล้านบาท ในขณะที่การสอบทานราคาครั้งที่ 1 ราคาทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณ 7,123 ล้านบาท ส่วน ราคาที่กองทรัสต์จ่ายซื้อมีประมาณ 7,975 ล้านบาท มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน คล้ายกับเปิดประมูลราคาทรัพย์สิน เมื่อได้ราคาที่ผู้ลงทุนสถาบันสนใจที่จะซื้อแล้ว จึงนำมากำหนดราคาซื้อ ด้วยมาตรฐานบัญชีกำหนดให้ กองทรัสต์บันทึกมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จ่ายซื้อในบัญชี ดังนั้น ในงบดุลของกองทรัสต์ จึงบันทึกมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในวันที่ลงทุนประมาณ 7,975 ล้านบาท

6

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



อย่างไรก็ดี ตามเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดให้กองทรัสต์ต้องประเมินหรือสอบทานมูลค่าทรัพย์สินทุกปี ผู้ประเมินมูลค่ารายเดิม ได้ระบุมูลค่าทรัพย์สินจากการสอบทานราคาว่า ราคาทรัพย์สินอยู่ที่ 7,123 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าการประเมินมูลค่าครั้งที่ 1 ที่ประเมินไว้ที่ 6,980 ล้านบาท แต่ก็ยังคงน้อยกว่าการมูลค่าจ่ายซื้อที่กองทรัสต์ได้ลงบัญชีงบดุลไว้ อย่างไรก็ดี มีข้อสังเกตว่า มูลค่าที่กองทรัสต์จ่ายซื้อเป็นมูลค่าที่ผู้ลงทุนสถาบันเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนและกองทรัสต์สามารถจ่ายผลตอบแทนได้

การลงทุนซื้อทรัพย์สินครั้งแรกมิได้ใช้เงินจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังมีเงินกู้ยืมซึ่งมีดอกเบี้ยที่ต่ำด้วย การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ

ส่วนการลงทุนของกองทรัสต์นั้น เกิดขึ้นในหลายๆ กองเช่นกัน ปัจจุบันมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ประมาณ 21 กอง มี 6 กองที่จัดตั้งใหม่ ยังไม่มีการจ่ายเงินปันผล อีก 15 กอง มีการลงทุนไปแล้ว 12 กอง อันนี้เป็นข้อเท็จจริง เพื่อพิจารณาเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นเรื่องปกติหรือไม่

การพิจารณาว่ากองทรัสต์กองไหนอยู่ในสถานะที่ดีหรือไม่นั้น พิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งเป็นสิ่งพื้นฐานที่พิจารณาว่ากองทรัสต์กองไหนยังมีสถานะทางการเงินดีหรือไม่ มีผลประกอบการที่ดีหรือไม่ ซึ่งปี 2560 กองทรัสต์มีผลกำไรจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 469.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการดำเนินงาน ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หาวิธีจ่ายออกมาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อตอบแทนการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์มีรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ต้องจ่ายผลตอบแทนในรูปของเงินลงทุน

คุณสุพจน์ พงษ์กิดการ ขอให้ชี้แจงเรื่อง การที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเมินไว้ การที่ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการเอื้อประโยชน์แก่นักลงทุนหรือกลุ่มบุคคลใดหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า การดำเนินงานของกองทรัสต์นั้น ไม่เคยมีเจตนาที่จะเอื้อประโยชน์แก่นักลงทุนหรือกลุ่มบุคคลใดทั้งสิ้น คณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ อีกทั้งทรัพย์สินที่จะซื้อจะต้องได้รับการประเมินราคาจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อน เพื่อนำมาใช้ในการต่อรองเจรจาซื้อขายระหว่างคู่สัญญา

ในเรื่องการเพิ่มทุนนั้น คุณเกร์ ได้ชี้แจงแล้วว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มค่านั้นมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ย 100 และอายุของทรัพย์สินค่อนข้างใหม่ คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนครั้งนี้ส่งผลดีและประโยชน์ต่อกองทรัสต์ จึงเห็นควรให้กองทรัสต์ดำเนินการเพิ่มทุนเพื่อนำเงินมาลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามดังนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนซื้อเพิ่มค่านั้น จะสามารถนำมาชดเชยการสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของทรัพย์สินเก่า และระยะเวลาชดเชยรายได้ ได้หรือไม่ และจะส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนอย่างไร

7

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



2. กองทรัสต์จะใช้เวลานานเท่าไร ในการสำรวจการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท

คุณมรกต ฉายทองคำ กล่าวว่า หลักทรัพย์ในลักษณะของกองทรัสต์นั้น เป็นหลักทรัพย์ที่สร้างกระแสเงินสด ผู้ที่ลงทุนนั้นจะคาดหวังผลตอบแทนจากเงินปันผลมากกว่าส่วนต่างราคาของหน่วย และจะถือหน่วยในระยะยาว ซึ่งในการที่ราคาหน่วยของกองทรัสต์ปรับตัวขึ้น อาจเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในกองทรัสต์ได้ เนื่องจากกองทุนรวม มีนโยบายที่จะไม่ลงทุนในกองทรัสต์ที่ยังคงมีผลขาดทุนสะสมอยู่ คุณมรกตแสดงความเห็นส่วนตัวว่าไม่ได้กังวลกับราคาของหน่วยที่ปรับตัวลง โดยมองว่าเป็นเรื่องดี ที่จะได้อัตราผลตอบแทนมากขึ้น

ประธานฯ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินกองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีมูลค่าประมาณ 8,000 ล้านบาท ส่วนทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท และ ขอให้คุณ ไกรลักษณ์ อัสวฉัตร โรจน์ กรรมการ ชี้แจงเพิ่มเติม

คุณ ไกรลักษณ์ อัสวฉัตร โรจน์ ชี้แจงว่า ถ้าสมมติว่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่มีผู้เช่าเพิ่มเติมเลย Yield ของกองทรัสต์จะอยู่ที่ร้อยละ 9.6 ซึ่งถือว่าสูงมาก ถ้าเทียบกับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ในลักษณะเดียวกัน จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.8 – 8.5 ซึ่งอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7 ถ้าหากไม่มีผู้เช่าเพิ่มเติม ก็จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนลดลงมาที่ค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนในตลาด และหากระยะเวลาการชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์สิ้นสุดลง อัตราผลตอบแทนจะลดลงไปอีกประมาณร้อยละ 0.6 แต่ตลาด ณ ปัจจุบันนั้น ได้ผ่านช่วงที่มีสถานการณ์ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนไปเรียบร้อยแล้ว ประกอบกับการสนับสนุนของภาครัฐ ทำให้ไม่น่าจะมีประเด็นกังวลเกี่ยวกับผลตอบแทนของกองทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันมีผู้ลงทุนเข้ามาลงทุนใน EEC เพิ่มขึ้นอย่างมาก และมีผู้ขอสิทธิประโยชน์มากขึ้น ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในโซนดังกล่าว ดังนั้น เมื่อการลงทุนใน EEC เพิ่มขึ้น กองทรัสต์น่าจะได้รับประโยชน์ คือ อาจทำให้มีจำนวนผู้เช่ามากขึ้น และอัตราการเช่าน่าจะดีขึ้น

คุณ ไกรลักษณ์ อัสวฉัตร โรจน์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในเรื่องการขาดทุนสะสมนั้น ปัจจุบันกองทรัสต์มีรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท ในปีหน้า จะมีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อีกครั้ง จากแนวโน้มการประเมินแล้ว จะเห็นว่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น เมื่อนำผลประกอบการอีกปีหนึ่งมารวมคำนวณ น่าจะสามารถสำรวจการขาดทุนทางบัญชีตรงนี้ได้ แต่ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประเมินด้วยเช่นกัน

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์มีการกำหนดเป้าหมายของขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทรัสต์มีแผนในการเพิ่มทุน เพื่อขยายขนาดของกองทรัสต์ให้ใหญ่ขึ้นทุกปี และเพื่อรองรับนักลงทุนที่จะเข้ามาลงทุนได้

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า ทำไมกองทรัสต์ไม่ทำการรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุน HPF”) กับกองทรัสต์ และหากกองทรัสต์จะรวมกับกองทุน HPF แล้ว จะต้องเสียภาษี กองทรัสต์จะเพิ่มทุนหรือไม่ เพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ

ประธานฯ ชี้แจงว่า คณะกรรมการการมีการพิจารณาเรื่องการรวมกองทุน HPF และ กองทรัสต์ เช่นกัน อย่างไรก็ตาม กิติ์ ผลจากการศึกษาปรากฏว่าการรวมกองทุน HPF กับกองทรัสต์เข้าด้วยกัน จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เสียประโยชน์ จึงไม่ดำเนินการ

คุณสมชาย เชนศิริพันธุ์ กล่าวว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่กล่าวว่าราคาของหน่วยไม่ปรับขึ้นเป็นเรื่องดีนั้น ขอให้นึกถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ซื้อหน่วยทรัสต์ในราคา 10 บาทด้วย หลังจากนั้น คุณสมชาย เชนศิริพันธุ์ สอบถามว่า หลังจากกองทรัสต์ออกเสนอขายหน่วยครั้งแรก ราคา 10 บาท แต่ตอนเพิ่มทุน กลับกำหนดราคาเสนอขายหน่วยละ 8.30 บาท ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ซื้อในตอนแรกกับทรัพย์สินตอนที่เพิ่มทุน มีความแตกต่างกันอย่างไร และจากที่คุณเกร์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันอัตราเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลงจากร้อยละ 84 เป็นร้อยละ 71.6 กองทรัสต์มีวิธีการเพิ่มอัตราเช่าให้กลับมาเท่าเดิมหรือไม่ และอัตราเช่าปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการชดเชยราคาหรือไม่

ประธานฯ ขอให้คุณไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ กรรมการ ชี้แจงเรื่องการเพิ่มทุน

คุณไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ ชี้แจงว่า การกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่เพื่อเพิ่มทุนนั้น ต้องพิจารณาราคาตลาด ณ ช่วงเวลานั้นประกอบด้วย ณ เวลานั้น ราคาหน่วยของกองทรัสต์อยู่ที่ 8.30 บาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงเสนอขายหน่วยทรัสต์ในราคา 8.30 บาท

คุณสมชาย เชนศิริพันธุ์ สอบถามว่า ตอนชี้แจงเรื่องการเพิ่มทุน คุณสมยศ อนันตประยูรชี้แจงว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องออกในราคา 10 บาท โดยพิจารณาจากราคาทรัพย์สินของกองทุน แต่เมื่อมีการเสนอขายแล้ว ปรากฏว่าพิจารณาจากราคาหน่วยของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

คุณไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ ชี้แจงว่า ราคาที่เสนอขายนั้น มาจากผู้จัดการจำหน่ายเป็นผู้กำหนดให้แก่กองทรัสต์ว่า ควรจะเสนอขายในราคาเท่าไร และการออกหน่วยเพิ่มขึ้นนั้น กระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันหรือไม่ การเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์นั้น ส่งผลดีต่อผู้ถือหุ้นลงทุนในหลายประการตามที่คุณเกร์ได้กล่าวมาแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการกระจายความเสี่ยงที่ดีขึ้น และการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่า

ประธานฯ ขอให้คุณเดวิด นาร์โตน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและต่างประเทศ บริษัทเหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชี้แจงเรื่องการเช่าในทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



คุณเดวิด นาร์โตน ชี้แจงว่า ปัจจุบัน บรรยากาศการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมนั้นดีขึ้น เนื่องจากการสนับสนุนของภาครัฐในโครงการลงทุน EEC ซึ่งได้รับประโยชน์ทางภาษี และกองทรัสต์ได้ลงทุนทรัพย์สินใหม่ที่จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ได้รับความนิยม และมีอัตราการเช่าร้อยละ 100

การเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นทำให้กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่า ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องพึ่งพาผู้เช่ารายใหญ่เท่านั้นตามที่คุณเกริ่นนำเสนอ ธุรกิจของผู้เช่ามีความหลายรายมากขึ้น อันจะช่วยลดความเสี่ยง หากเกิดวิกฤตต่อธุรกิจใดธุรกิจหนึ่ง

การที่มีผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งไม่ต่อสัญญาเช่านั้น เนื่องจากผู้เช่ารายนั้นต้องการขยายการลงทุนจึงซื้อพื้นที่เอง ไม่ได้มาจากทรัพย์สินที่เช่าไม่ดี แม้กรณีดังกล่าวจะทำให้อัตราค่าเช่าลดลง แต่แสดงให้เห็นว่าบรรยากาศการลงทุนนั้นดีขึ้น กองทรัสต์น่าจะมีผู้เช่ามาทดแทนได้

ประธานฯ ชี้แจงว่า เรื่องการชดเชยรายได้นั้น กองทรัสต์ได้รับการชดเชยรายได้ตามสัญญาทุกอย่าง ทำให้ผู้ถือหน่วยที่ซื้อหน่วยทรัสต์ในราคา 10 บาท ได้รับเงินผลตอบแทนในรูปของเงินลดทุนที่ร้อยละ 7

ประธานฯ แจ้งว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกริ อิชยพฤกษ์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกริ อิชยพฤกษ์ ชี้แจงว่า ในส่วนของงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ มีรายได้รวมประมาณ 576.83 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 54.90 ล้านบาท กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 521.93 ล้านบาท เมื่อนำรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวมาหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย) ประมาณ 96.57 ล้านบาท และรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 850.77 ล้านบาท (ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เกิดจากการสอบทานราคาประเมินทรัพย์สินในไตรมาสที่ 2 ประมาณ 852 ล้านบาท) ดังนั้น กองทรัสต์ ขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี ประมาณ 425.41 ล้านบาท

ในส่วนของงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ มีทรัพย์สินรวมจำนวนประมาณ 8,433.60 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 2,448.37 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิ 5,985.23 ล้านบาท มีเงินลงทุนตามราคายุติธรรม หรืออีกความหมายหนึ่ง คือ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จำนวน 7,240.31 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2559 เนื่องจากการสอบทานราคาประเมินทรัพย์สิน ในส่วนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,160.02 ล้านบาท มีส่วนของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 1,092.85 ล้านบาท ซึ่งได้นำไปลงทุนเพิ่มเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 รวมอยู่ด้วย

10

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

คุณวสุนธรา กฤตย์ประชา ขอคำอธิบาย รายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดประมาณ 852 ล้านบาท ว่ามาจากอะไร

คุณไกรลักษณ์ อัสวดีตร โรจน์ ธรรมการ ชี้แจงว่า มาจากราคาประเมินครั้งแรกในเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน และครั้งที่สองในเวลาที่กองทรัสต์ต้องสอบทานราคาประเมินประจำปี โดยครั้งแรกผู้ประเมิน ประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ที่ราคา 6,980.99 ล้านบาท ส่วนครั้งที่สองประเมินไว้ที่ราคา 7,123 ล้านบาท ส่วนราคา 7,975 ล้านบาทนั้น มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน ตามมาตรฐานบัญชีกองทรัสต์จะต้องบันทึกมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าที่ตนจ่ายซื้อ ดังนั้น ในงบดุลของกองทรัสต์ จึงบันทึกมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ 7,975 ล้านบาท เพราะฉะนั้น เมื่อมีการสอบทานราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และ ราคาที่สอบทานได้ต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จ่ายซื้อ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดเป็นจำนวนเงิน 852 ล้านบาท

คุณวสุนธรา กฤตย์ประชา สอบถามว่า ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีนี้จะมีการแนวโน้มเพิ่มขึ้นหรือไม่ และจะหักลบกับรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดได้หรือไม่

คุณไกรลักษณ์ อัสวดีตร โรจน์ ธรรมการ ชี้แจงว่า การประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้น เป็นดุลพินิจของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งทางกองทรัสต์นั้นไม่สามารถชี้แจงได้ แต่หากพิจารณาจากแนวโน้มของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพบว่าแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น ซึ่งสามารถนำมาหักลบกับรายการขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งเคยบันทึกไว้ได้

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม

ประธานฯ แจ้งว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกริ อิชยพฤกษ์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกริ อิชยพฤกษ์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2561 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นางสาวณัชชา อธิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 และ/หรือ
2. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ
3. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของ กองทรัสต์ HREIT และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สจะต้องจัดหา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สทำหน้าที่แทนได้

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2561 มีจำนวน 970,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น) ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นเงิน ค่าตอบแทนในการสอบบัญชีทั้งงบการเงินรายปีและงบการเงินรายไตรมาส

คุณเกริ อิชยพฤษย์ ชี้แจงว่า ผู้สอบบัญชีในปี 2561 ยังเป็นผู้สอบบัญชีรายเดียวกับปีที่ผ่านมา แต่ค่าสอบบัญชี ลดลงจากปี 2560 เป็นจำนวนเงิน 130,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปรียบเทียบกับราคากับ ผู้สอบบัญชีรายอื่นอีก 2 รายแล้ว พบว่าผู้สอบบัญชีรายอื่นคิดค่าตอบแทนในการสอบบัญชีสูงกว่า

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงขอที่ประชุมรับทราบ

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่า ผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ดังนี้

คุณสมชาย เชนศิริพันธุ์ สอบถามว่า กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์หรือไม่ เพื่อให้สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้น และขอสอบถามว่าค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงินเท่าไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ส่วนเรื่องการเลือกสถานที่ประชุมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากจำนวนของผู้ถือหุ้น และความสะดวกในการเดินทางของผู้ถือหุ้น

คุณเกริ อิชยพฤษย์ ชี้แจงว่า ค่าห้องประชุมครั้งนี้ มีจำนวน 65,000 บาท ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับครั้งที่แล้ว ค่าห้องประชุมมีจำนวน 200,000 บาท

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามว่า กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินที่เป็น Freehold หรือไม่

Hemaraj REIT Management Company Limited

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



ประธานฯ ชี้แจงว่า ณ ปัจจุบัน ถึงแม้กองทรัสต์จะเป็น Leasehold แต่ระยะเวลา 60 ปี ก็เกือบจะเหมือนกับ Freehold แต่อย่างไรก็ตาม การลงทุนทรัพย์สินประเภท Freehold ขึ้นอยู่กับเจ้าของทรัพย์สินว่าจะให้กองทรัสต์ลงทุนในรูปแบบใด

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ที่จังหวัดสระบุรี

ประธานฯ ขอให้คุณเดวิด นาร์โคโน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและต่างประเทศ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ชี้แจง

คุณเดวิด นาร์โคโน ชี้แจงว่า จังหวัดสระบุรีมีข้อดีอยู่สองข้อ คือ 1. จังหวัดสระบุรีใกล้กับกรุงเทพมหานคร และเป็นศูนย์การคมนาคมขนส่งทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 2. ได้รับผลประโยชน์จากผู้ประกอบอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งฐานการผลิตยังอยู่ที่ประเทศไทย ซึ่งถึงแม้จะอยู่นอกเขต EEC แต่อุตสาหกรรมการอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้รับสิทธิทางภาษีเช่นกัน

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามว่า ถ้าเปรียบเทียบอัตราการปล่อยเช่าของกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่นในลักษณะเดียวกัน อัตราปล่อยเช่าของกองทรัสต์ เป็นอย่างไร

คุณไกรลักษณ์ อัสวรัตน์ ไรจน์ ชี้แจงว่า ถ้าเปรียบเทียบอัตราการปล่อยเช่าจะอยู่ในระดับเฉลี่ยของกองทรัสต์ในลักษณะเดียวกัน แต่ถ้าเปรียบเทียบในส่วนค่าเช่าแล้ว กองทรัสต์มีค่าเช่าที่สูงกว่ากองอื่นๆ

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นรายใด ต้องการสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 15.30 น.

ลงชื่อ  ประธานในที่ประชุม
(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)