

รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560

ของ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ประชุมเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวว่าต้องนับผู้ถือหุนนำที่ทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์ WHABT") ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บลจ. กรุงไทย") ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHABT ตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการบริษัท ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

1. คุณกำธร ตติยกวี ประธานกรรมการ
2. คุณปีระพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ

2. ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการบริษัท

คุณเกย์มี สกุลชัยลิริวิช

3. บลจ. กรุงไทย ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHABT

คุณแสงดาว ใจบุญสวัสดิ์

คุณณิต เครือคำพื้น

4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร

หลังจากนั้น พิธีกร ได้เชิญคุณกำธร ตติยกวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณกำธร ตติยกิว ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดีผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ และขอให้คุณเกย์มสี ศกุลชัยสิริวิช ที่ปรึกษา กกฎหมายและเลขานุการบริษัท ได้ชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมด้วย คุณเกย์มสี จึงได้ชี้แจงถึงวิธีการนับคะแนนเสียง ดังนี้

(ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุน่นวยทรัสต์มาร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือต้องการเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ขอให้ยกมือ แล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือต้องการเสียงในวาระนั้นๆ

(ข) สำหรับผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ที่เห็นชอบไม่ต้องยกมือ และไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

(ค) ในกรณีที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และต้องการเสียงดังกล่าววนนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนแทนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

(ง) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และต้องการเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

คุณเกย์มสีสอบถามผู้เข้าร่วมประชุมว่า มีผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ท่านใดไม่เห็นด้วยหรือสงสัยในขั้นตอนการประชุม และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุน่นวยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นชอบกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นชอบกับขั้นตอนการประชุมและการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แต่งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุน่นวยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด จำนวน 48 คน แบ่งเป็น มาด้วยตนเอง 26 คน รับมอบฉันทะ 22 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 76,872,853 หน่วย (เจ็ดล้านหกหมื่นแปดแสนเจ็ดหมื่นสองพันแปดครรภ์ห้าสิบสามหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 38.0559 ของหน่วยทรัสต์ที่จำนวนได้ทั้งหมดคือ 202,000,000 หน่วย (สองร้อยสองล้านหน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม ตามระเบียบวาระ การประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้แต่งต่อให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุน่นวยทรัสต์ ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ทุกคนหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้วนั้น รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญ ประชุมลำดับที่ 1 นั้น

ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ผู้ถือหุน่นวยทรัสต์มีข้อซักถามดังนี้



คุณภาพนุ่งพูดสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัพย์สัมบูรณ์ตามเงื่อนไขของสำเนารายงานการประชุมที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 รายละเอียดปรากฏในวาระที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัพย์สัมบูรณ์คนที่ (6) บรรทัดที่ 2 ข้อ (ข) โดยขอให้แก้ไขคำความของตนที่สถาบามว่าอาการแบ่งเป็นที่พากษาศัลยและฟิตเนสให้หรือไม่ โดยขอให้แก้ไขคำจากฟิตเนสเป็นบิสซิเนส

คุณปิยะพงศ์ รับที่จะไปดำเนินการแก้ไขให้

ไม่มีผู้อ่อนวยทรัศต์โดยสถาบันเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นห้ามทั่วไป ประจำปี 2559 ของกองทัรัศต์ WHABT เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 โดยมีรายละเอียดตามที่ประชานาฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	87,926,450	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9432
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- งดออกเสียง	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0568
บัตรเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้อ่านนี่ยังรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 รายงานผลการดำเนินการงานในรอบปี 2559

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปียะพงศ์ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ปัจจุบันกองทัรัสต์ WHABT มีทรัพย์สินเป็นอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคารเรอสเจ อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ รวมที่ที่ให้เช่าของทั้งสองอาคารเป็นจำนวน 30,400 ตารางเมตร กองทัรัสต์ WHABT ลงทุนในการเรอสเจ อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดย การถือครองกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 87.5 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด และ กองทัรัสต์ WHABT ลงทุนในการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยการถือครองโดยสิทธิการเช่า คิดเป็นร้อยละ 12.5 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

ปัจจุบัน มูลค่าทรัพย์สินของอาคารทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 2,586 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ทรัพย์สินทั้ง 2 รายการมีอัตราปล่อยเช่า อยู่ที่ร้อยละ 81.3 ถ้ารวมกับอัตราการเรช่าที่ผู้ให้การสนับสนุน คือ บริษัท คันบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงกระทำการที่จะจ่ายค่าเช่าให้บางส่วน จะทำให้มีรายรับเป็นร้อยละ 90 ปัจจุบันผู้เช่าทั้งหมดมี 60 ราย อายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3.10 ปี คุณปียะพงศ์อธินายเพิ่มเติมว่า ปกติสัญญาเช่าทั่วไปผู้เช่าจะทำสัญญา 3 ปี แต่นี้องจาก กองทรัพย์ WHABT มีผู้เช่าบางรายทำสัญญาเช่า 6 ปี บ้าง 9 ปีบ้าง จึงทำให้อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยมากกว่า 3 ปี

คุณปียะพงศ์ แฉลงเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ WHABT “ได้กู้ยืมหนี้จากสถาบันการเงิน ประมาณ 505 ล้านบาทเมื่อลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก คิดเป็นร้อยละ 19.5 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด ปัจจุบันทรัพย์สินสูญเชิงกองทรัสต์ WHABT มี

มูลค่า 2,042 ล้านบาท คิดเป็น 10.1124 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าต่อนดั้งกองทรัสต์ WHABT อยู่เล็กน้อย (ในขณะที่ก่อตั้งกองทรัสต์ WHABT ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHABT มีมูลค่า 10 บาทต่อหน่วย)

คุณปียะพงศ์ ชี้แจงเรื่องภาวะตลาด เกี่ยวกับปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเทียบกันในเขตกรุงเทพมหานครกับเขตปริมณฑล โดยหากพิจารณา 5 ปีข้างหลัง พบว่า มีความต้องการพื้นที่เช่าประมาณ 200,000 ตารางเมตรต่อปี ในขณะที่อุปทานที่เกิดขึ้นใหม่มีจำนวนน้อย ทำให้อัตราการว่างของพื้นที่เช่าของท้องตลาด ต่ำกว่าร้อยละ 10

คุณปียะพงศ์แคลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าเช่าที่ผู้สนใจเช่าสอบถาม (Asking rent) ดังนี้ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHABT ไม่ได้อยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจ กล่าวคือ ไม่ได้อยู่ใจกลางเมือง เมื่อพิจารณาอาคารเออสเจ อินฟินิท วันบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ แล้ว พบว่า ถูกจัดอยู่ในลำดับ A- (โดยปกติลำดับ A ค่าเช่าคิดเป็น 770 บาทต่อตารางเมตร) ในขณะที่อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ถูกจัดอยู่ในลำดับ B (โดยปกติลำดับ B ค่าเช่าคิดเป็น 642 บาทต่อตารางเมตร) โดยราคาค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHABT สำหรับอาคารเออสเจ อินฟินิท วันบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 630 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับผู้เช่ารายใหม่สำหรับห้องขนาดต่ำกว่า 300 ตารางเมตรคิดเป็นประมาณ 680 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตี อาคารของกองทรัสต์ WHABT มีความพิเศษกว่าอาคารอื่นๆ กล่าวคือค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่รวมค่าแอร์ ดังนั้นมีอุปกรณ์เช่นแอร์และค่าแอร์มีมูลค่าประมาณ 730 บาท ต่อตารางเมตร

คุณปียะพงศ์ ได้นำเสนอรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรก ดังต่อไปนี้

1. บริษัท ชิตาชิเซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. สถาบันคุณครองเงินฝาก
3. บริษัท อินทัช โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)
4. บริษัท ทรีซิกตี้ไฟว์ จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท ทรี แคนซ์ พับลิชซิ่ง จำกัด
6. บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
7. บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)
8. บริษัท พีทีที ไอซีที โซลูชั่นส์ จำกัด
9. บริษัท นครหลวง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
10. บริษัท กรุงเทพ ลูมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด

ผู้เช่าดังกล่าวมีบริษัทมหาชนที่เป็นบริษัทไทยหลายบริษัท และมีบริษัทค้างชาติรวมอยู่ด้วย ได้แก่ บริษัทในกลุ่มของชิตาชิ ซึ่งเป็นผู้เช่าอันดับหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 19 ลำดับถัดมาเป็นสถาบันคุณครองเงินฝาก เช่าพื้นที่เป็นจำนวน 2,700 ตารางเมตร และลำดับถัดมาเป็นกลุ่ม In Touch และ ไทยคม เช่าพื้นที่รวมกันเป็นจำนวน 2,700 ตารางเมตร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 อาคารเออสเจ อินฟินิท วันบิสซิเนส คอมเพล็กซ์มีอัตราปล่อยเช่า คิดเป็นประมาณร้อยละ 85 ถ้ารวมกับค่าเช่าที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จ่ายให้แก่กองทรัสต์ WHABT สำหรับอาคารดังกล่าวแล้ว จะคิดเป็นอัตราปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 86 ในขณะที่ปัจจุบัน (วันที่ 19 กรกฎาคม 2560) อาคารเออสเจ



อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์มีอัตราปล่อยเช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 87 และเมื่อร่วมกับค่าเช่าที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายให้แก่องหรัสต์ WHABT สำหรับอาคารดังกล่าวแล้ว คิดเป็นประมาณร้อยละ 87.9

สำหรับอัตราปล่อยเช่าของอาคารบ้านนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นร้อยละ 72.5 เมื่อร่วมกับค่าเช่าที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายสำหรับอาคารดังกล่าวแล้ว คิดเป็นร้อยละ 100

ในด้านสัดส่วนของผู้เช่าราย佳ตัวค่อนข้างดี โดยมีบริษัท ไทยร้อยละ 68 ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนคิดเป็นร้อยละ 22 ซึ่งถือเป็นบริษัทขนาดใหญ่

สำหรับผู้เช่ารายใหญ่ที่ใช้พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 43 ของผู้เช่าทั้งหมด ผู้เช่าดังกล่าวถือเป็นกลุ่มที่มีอำนาจต่อรอง ค่าเช่าอาจมีราคาต่ำกว่าราคาค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่น ส่วนผู้เช่าอีกร้อยละ 60 ที่เช่าพื้นที่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร เป็นผู้เช่ารายเล็ก ราคาก่าเช่าจะดีมาก ยิ่งแบ่งห้องเล็กลง ราคาก่าเช่าจะดีมาก

สัดส่วนของผู้เช่าที่สัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุ ในปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 8 อญฯระหว่างเจรจาบ้าง ยังไม่ถึงกำหนดหมดอายุบ้าง ในขณะที่ปี 2561 และ 2562 จะมีสัญญาจะหมดอายุหลายฉบับ เนื่องจากครบอายุ 3 ปีพร้อมกัน ซึ่งกองหรัสต์ WHABT ได้มีการเจรจาหารือและติดต่อกับผู้เช่าเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า โดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นรายใหญ่จำนวนมาก

หลังจากนี้ ประชานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ผู้ถือหน่วยหรัสต์มีข้อซักถามดังนี้

(1) คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะของ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถาม ดังนี้

เดือนกรกฎาคม 2560 อัตราปล่อยเช่าของอาคารเอกสาร อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และของอาคารบ้านนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ก่อนการรับประกันคิดเป็นร้อยละเท่าใด เมื่อร่วมกันแล้วโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า เดือนกรกฎาคม 2560 อัตราปล่อยเช่าของอาคารเอกสาร อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นร้อยละ 86.4 ในขณะที่อัตราปล่อยเช่าของอาคารบ้านนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นร้อยละ 72.5 เมื่อร่วมอาคารทึ่งสองแล้ว เนติ่ยอัตราปล่อยเช่าร้อยละ 82

(2) คุณวิโรจน์ ทรงวัฒนา ผู้ถือหน่วยหรัสต์ สอบถาม ดังนี้

(ก) กองหรัสต์ WHABT คิดค่าเช่าตารางเมตรละเท่าใด กับผู้เช่ารายใหญ่

คุณปิยะพงศ์ ขอไม่ตอบคำถามดังกล่าว เนื่องจากอยู่ในระหว่างเจรจา กับผู้เช่ารายใหญ่อยู่ และข้อมูลที่เปิดเผยออกไปอาจกระทบกระทื่นกับการเจรจาดังกล่าว

(ข) กองหรัสต์ WHABT จะจัดการกับเงินกู้ 505 ล้านบาทย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า สัญญาที่เป็นสัญญาภาระระยะเวลา 12 ปี แบ่งเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงแรก 7 ปี กับช่วงหลัง 5 ปี ในช่วงต้นๆ กองหรัสต์ WHABT คงยังไม่ร่างชำระหนี้ดังกล่าวคืน เนื่องจากเมื่อครบ 7 ปี แรก กองหรัสต์ WHABT อาจกู้ยืมเงินมาชำระหนี้ดังกล่าวได้

คุณวิโรจน์ สอบถามเพิ่มว่าช่วง 7 ปีแรก กองหรัสต์ WHABT จะไม่ชำระหนี้คืนเลยใช่หรือไม่



คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มว่า กองทรัสต์ WHABT มีนโยบายที่จะไม่ชำระหนี้คืน เนื่องจาก ลักษณะหนี้คืน ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHABT จะจ่ายให้ผู้ถือหุน่วยทรัสต์จะลดลง ตราบใดที่ อัตราปล่อยเช่ายังดีอยู่ จะเป็นผลดีกับทางกองทรัสต์ WHABT ในอันที่จะจ่ายผลตอบแทนกลับไปให้ผู้ถือหุน่วยทรัสต์

คุณวิโรจน์ แนะนำเพิ่มเติมว่า ให้ทยอยชำระหนี้คืน หากไม่ทยอยชำระคืน ผลตอบแทนหลังจาก 7 ปี จะลดลงมาก

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า อัตราการคุ้ยมเงินของกองทรัสต์ WHABT ต่ำมาก เพียงร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด กอง WHABT ยังสามารถคุ้ยมเงินมาชำระหนี้ได้ หากกองทรัสต์ WHABT เร่งชำระหนี้คืนในเวลานี้ จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHABT มากกว่าชำระหนี้คืนในอนาคต เพราะ เชื่อว่า กองทรัสต์ WHABT จะมีรายได้มากขึ้นตามเวลา

คุณวิโรจน์ สอบถามเพิ่มเติมว่า จะมีการซื้อทรัพย์สินเข้ามากองทรัสต์ WHABT อีกหรือไม่ คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันยังคงไม่พบทรัพย์สินที่จะให้ผลตอบแทนกับกองทรัสต์ WHABT อย่างยั่งยืนและเหมาะสม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHABT ยังคงหาทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ หากพบทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าว จะนำมาพิจารณาต่อไป

คุณวิโรจน์ สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ WHABT สามารถคุ้ยได้มากที่สุดร้อยละเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ตอบว่าตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การคุ้ยโดยไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อจะคุ้ยได้ร้อยละ 35 ปัจจุบันการคุ้ยมเงินของกองทรัสต์ WHABT มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สิน หากกองทรัสต์ WHABT มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ จะคุ้ยมเงินได้ถึงร้อยละ 60 อย่างไรก็ตาม อัตราการคุ้ยมต้องพิจารณาอัตราขึ้นลงของดอกเบี้ย และความเสี่ยงของผู้เช่าต่างๆ ด้วย

คุณวิโรจน์ถามเพิ่มเติมว่า เงินคุ้ยจำนวน 505 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ แจ้งว่าดอกเบี้ยประมาณ ร้อยละ 4

ประชานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า อัตราดอกเบี้ยการคุ้ยต่ำกว่า อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์จะได้ ยังถือว่าคุ้มค่าอยู่ เพื่อนำมาเพิ่มเติมที่จะ ได้ผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ย กองทรัสต์ WHABT ระมัดระวังเรื่องการคุ้ยมอยู่ เช่นกัน ถือว่าอัตราดอกเบี้ยการคุ้ยมที่กองทรัสต์ WHABT ต้องชำระอยู่นั้น ยังคุ้มทุนกับที่กองทรัสต์ WHABT จะไปลงทุน

(4) คุณรา努วัฒน์ ผู้ถือหุน่วยทรัสต์ สอบถามเรื่อง

- (ก) อัตราปล่อยเช่าของ อาคารบ้านนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งแต่เมษายน 2559 จนถึง เมษายน 2560 อยู่คงที่ที่ร้อยละ 72.5 กองทรัสต์ WHABT จะมีนโยบายอย่างไรที่จะเพิ่มอัตราปล่อยเช่า เนื่องจากอัตราดังกล่าวคงที่ไม่เก็บปีแล้ว

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า อาคารบ้านนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สร้างขึ้นเป็น Build to suit สำหรับสำนักงาน โดยมีบริษัทในกลุ่มอิตาชิ เช่าอยู่ เกือบร้อยละ 70 ของพื้นที่ทั้งหมด และมีผู้เช่ารายเดิมเข้ามาเช่าอยู่ร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ทั้งหมด ขณะนี้เหลือพื้นที่เช่าอีกร้อยละ 28 ปัจจุบัน อยู่ในระหว่างเจรจา กับผู้เช่าอีก 2 ราย ซึ่งมีแผนที่จะเข้าพื้นที่เช่าปลายปีนี้ โดยผู้เช่าดังกล่าวกำลังเลือกขนาดพื้นที่เช่าอยู่ ถ้าผู้เช่าดังกล่าวตอบตกลง จะเข้ามาเช่าพื้นที่ที่เหลือทั้งหมด แต่หากผู้เช่ารายใหม่นี้ไม่ตอบตกลง กองทรัสต์ WHABT จะกลับไปหาผู้เช่ารายเดิม แล้วแบ่งพื้นที่เช่าเป็นห้องเด็กๆ แทน

- (ข) ช่วยอธิบายความหมายของคำว่า undertake หลัง undertake เนื่องจาก หลัง undertake อัตราที่เป็นร้อยละ 100 เกิดจากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เข้ามา undertake แล้วทำให้รายได้ในส่วนนี้หายไป ใช่หรือไม่
- (ค) เมื่อพิจารณารายละเอียดในรายงานประจำปี สงสัยว่าเกณฑ์ในการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ชำระค่าเช่าในส่วนพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ เป็นอย่างไร คุณปียะพงศ์ ชี้แจงตามที่สอบถามใน (ข) และ (ค) ว่า สัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่จะชำระค่าเช่ามี 2 ส่วนคือ การชำระค่าเช่า และ รับประกันผลกำไร สำหรับเอกสาร อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทดลองที่จะชำระค่าเช่า ตั้งแต่ชั้น 21 ถึงชั้นที่ 24 ส่วนพื้นที่ชั้นอื่นๆ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ไม่ได้ทดลองชำระค่าเช่าให้ ตั้งแต่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ชั้น 21 ถึงชั้น 24 มีพื้นที่ว่างเหลือเพียง 200-300 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.5 เท่านั้น ในขณะที่อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะชำระค่าเช่าให้ทั้งอาคาร ไม่ได้ระบุเฉพาะชั้น ดังนั้น หลังจากที่คำนวณค่าเช่าที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รับจะชำระให้จึงคิดอัตราปล่อยเช่าได้ร้อยละ 100 ส่วนการรับประกันผลกำไร จะไม่เกี่ยวกับพื้นที่เช่า ก耘วคือ หากกำไรของกอง WHABT ไม่ถึงที่ตกลงกันไว้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะชำระส่วนขาดให้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงขอดำเนินการในวาระต่อไป

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2559

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปียะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปียะพงศ์ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า งบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2559 ซึ่งสืบสุດ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ปรากฏในรายงานประจำปีที่ได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว สรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน

รายได้รวม	ประมาณ	215,790,000 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	ประมาณ	74,880,000 บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ประมาณ	119,140,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	ประมาณ	21,770,000 บาท
รายการกำไรสุทธิจากการเงินลงทุน	ประมาณ	27,240,000 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	ประมาณ	146,380,000 บาท



งบดุล

สินทรัพย์รวม	ประมาณ 2,586,490,000 บาท
หนี้สินรวม	ประมาณ 543,780,000 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	ประมาณ 2,042,710,000 บาท

หลังจากนี้ ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ มีข้อซักถามดังนี้

(1) คุณวิโรจน์ ทรงวัฒนา ผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ สอบถามดังนี้

- (ก) ราคาประเมินที่ดินกับอาคาร กองทรัสต์ WHABT จะประเมินในปีไหหุ้น
คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ตามเกณฑ์ของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ต้องมีการประเมินกันทุกปี ช่วงเวลาที่ประเมินจะอยู่ที่ไตรมาสที่ 1 ของทุกปี
- (ข) กรณีประเมินราคายาที่ดินและอาคารที่จะทำกันทุก 5 ปี ตามราคานัดจะประเมินเมื่อใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กรณีดังกล่าวเป็นกรณีการตรวจสอบความต้องการซื้อทรัพย์สิน การตรวจสอบดังกล่าวจะทำกันทุก 5 ปี เพื่อตรวจสอบและประเมินว่า ที่ดินและอาคารแล้ว จะขายได้ในราคาน่าได้ ขณะนี้กองทรัสต์ WHABT ตั้งมา 1 ปีกว่าๆ และหรือระยะเวลาอีก 3 ปีกว่าๆ จึงจะดำเนินการประเมินในลักษณะดังกล่าว

(2) คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรพุจ ผู้รับมอบฉันทะของ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามดังนี้

- (ก) ในปีหนึ่งๆ กองทรัสต์ WHABT ตั้งงบซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร ไว้ที่ประมาณเท่าไร และในปีหนึ่งๆ กองทรัสต์ WHABT ชำระค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจริงไปเท่าไร
คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHABT ตั้งงบสำหรับเรื่องดังกล่าวไว้แบบ 1+1 คือ ร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งไว้สำหรับการบำรุงรักษาทั่วไป ส่วนอีกร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งไว้สำหรับงบซ่อมแซมใหญ่ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHABT ยังใช้งบประมาณสำหรับการซ่อมแซมไม่ถึงร้อยละ 2 ของจำนวนที่ตั้งไว้

ไม่มีผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ได้ซักถามเพิ่มเติมอีก วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงขอดำเนินการในวาระต่อไป

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าปีบัญชีของกองทรัสต์ WHABT จะเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายนของทุกปี และสิ้นสุดในเดือนมีนาคมของปีถัดไป สำหรับรอบปี 2560 กองทรัสต์ WHABT ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซาอ์เตอร์เรอัลตี้คูเปอร์ส เอนบีเออส จำกัด (“ไพร์ซาอ์เตอร์เรอัลต์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

- นางอโโนห์บี กิกิวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442 และ/หรือ



- นายชาญชัย ชัยประดิษฐ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
 - นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 และ/หรือ
 - นางอนุทัย ภูมิสุรากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873 และ/หรือ
 - นายกฤษณ์ ชัชวาลงวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัพย์ WHABT และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไฟร์ชัวเตอร์เข้าสู่ห้องบัญชีรับอนุญาตอื่นของไฟร์ชัวเตอร์เข้าสู่ห้องบัญชีที่แทนได้ ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัพย์ประจำปี 2560 คือ 878,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

ไม่มีผู้อพยพน่าวัยทารัศต์ได้ซักถามเพิ่มเติมอีก วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงขอดำเนินการในวาระต่อไป

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา กอตั้งทรัสต์ ข้อ 5.2.3 เพื่อให้กองทรัสต์ WHABT สามารถลดทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกินในการณ์ที่มีภาระน้ำหนักเพิ่มได้รับคืนหรือกรณีอื่นใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของภาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปียะพงศ์ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในการประกบธุรกิจมีภัยซึ่งและภัยข่าย ที่เป็นส่วนประกบของภัยมูลค่าเพิ่ม ตอนตั้งกองทรัสด์ WHABT ได้ลงทุนในทรัพย์สินคืออาคาร จึงมีภัยซึ่งเป็นจำนวนมากและได้ชำระให้ สรรพากร ไปแล้วหลายสิบล้านบาท และในระหว่างการประกบธุรกิจ กองทรัสด์ WHABT มีภัยข่ายที่เกิดจากเงินค่าเช่า ค่าบริการที่ได้รับชำระจากผู้เช่าอาคาร และมีภัยซึ่งบางส่วน ตามหลักเกณฑ์ทางภาษีแล้ว ภัยซึ่งที่กองทรัสด์ WHABT ชำระไปนั้นสามารถนำภัยซึ่งมาหักออกจากภัยข่ายได้ หากหักแล้ว ยังมีภัยซึ่งเหลืออยู่ กองทรัสด์ WHABT สามารถขอคืนภัยซึ่งที่เหลือดังกล่าวได้ เรียกว่าเป็นการขอคืนภัยมูลค่าเพิ่ม

ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการจ่ายเงินผลประโยชน์คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ WHABT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินภายมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอเสนอให้แก้ไขสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.2.3 ตามเดิม

“5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

.....
5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้”

เป็นดังนี้

“5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

.....
5.2.3 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินโดยเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือ เงินสดจากภายนอกเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด”

ประชานฯ แตลงเพิ่มเติมว่า ตามหลักการกองทรัสต์แล้วจะไม่เก็บรายได้ไวกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าร้อยละ 90 ของรายได้หรือเงินที่มีอยู่ของกองทรัสต์ ในกรณีของกองทรัสต์ WHABT เช่นกัน เมื่อมีภัยมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนสะสมไว้ในกองทรัสต์ WHABT เป็นจำนวนมาก ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเก็บเงินดังกล่าวไว้ เนื่องจากเป็นเงินสภาพคล่องส่วนเกิน จึงควรแก้ไขสัญญาดังกล่าวเพื่อนำอุปกรณ์จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

หลังจากนั้น ประชานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามดังนี้

(1) คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรพุจ ผู้รับมอบฉันทะของ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า เวลาไปเครดิตภัยคืน มีกำหนดอายุหรือไม่ ว่าจะต้องเครดิตภัยซื้อคืนได้ภายในระยะเวลาเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าไม่มีอายุ ท Boyd เครดิตภัยคืนได้เรื่อยๆ

(2) คุณวนิดา พิชาลัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า

(ก) ในครั้งนี้จะจ่ายเป็นปันผล หรือลดทุน

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า จะลดทุน

(ข) การลดทุนไม่ต้องหักภาษี ร้อยละ 15 แต่การจ่ายเงินปันผลต้องหักภาษี ให้หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า การลดทุนไม่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่ จ่ายเงินปันผล ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10

(3) คุณวันชัย วรรณาศิริกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า

เมื่อภัยชื้อมากร้าวภัยข่าย เรายังได้เกรดิคภัยคืน แต่ทำไม่ต้องลดทุน
 คุณปียะพงศ์ชี้แจงว่า ภัยมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนไม่ใช่รายได้ของกองทรัสต์ และภัยมูลค่าเพิ่มที่จะต้องนำส่งกรมสรรพากรไม่ถือเป็นรายจ่ายของกองทรัสต์ WHABT ภัยมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนจึงไม่ใช่กำไร การนำภัยมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนมาจ่ายคืนให้แก่ผู้หันนำยทรัสต์จึงต้องใช้วิธีลดทุน

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ทดสอบตาม ประชานา จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 5.2.3 เพื่อให้กองทรัสต์ WHABT สามารถลดทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกินในกรณีที่มีภัยมูลค่าเพิ่มได้รับคืนหรือกรณีอื่นใด โดยมีรายละเอียดตามที่ประชานา เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	88,041,550	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9943
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- งดออกเสียง	5,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0057
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประชานา ได้สอบถามผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า มีท่านใดต้องการปรึกษา สอบถาม หรือแนะนำในเรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม หรือไม่มีผู้สอบถาม ดังนี้

1. คุณจิตรา ภูเวชภานิชย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามดังนี้

(ก) รายงานประจำปี หน้า 111 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 13 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการ 6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสตี 5 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 2 ล้านบาท รายได้ทั้งหมดจำนวนเท่าไร

คุณปียะพงศ์ชี้แจงว่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ถ้ารายได้ทั้งหมดอยู่ที่หน้า 84 จำนวน 215 ล้านบาท

(ข) การรับประกันที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ WHABT มีระยะเวลา กี่ปี

คุณปียะพงศ์ชี้แจงว่า สำหรับอาคารเอกสาร อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) คงลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ WHABT เป็นระยะเวลา 6 ปี ในขณะที่อาคาร บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) คงลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ WHABT เป็นระยะเวลา 9 ปี



2. คุณวิโรมน์ ทรงวัฒนา ผู้อธิ扦นวยทรัศต์ สอบตามและแนะนำดังนี้

(ก) แนะนำให้สรุปฐานะทางการเงินและงบการเงิน แบบมากับหนังสือเชิญประชุมที่ส่งให้ผู้อธิ扦นวยทรัศต์
คุณปียะพงศ์ ชี้แจงว่า ในเอกสารหนังสือนัดประชุมแนบไว้แล้ว ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 อย่าง ได้แก่
ตามจะพยายามปรับปรุงให้ในคราวถัดไป

(ข) เพราะเหตุใด วาระรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัศต์ ประจำปี 2560 จึงไม่ต้องขออนุมัติจากผู้อธิ扦นวยทรัศต์
คุณปียะพงศ์ ชี้แจงว่า ข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัศต์ไม่ได้กำหนดไว้ และแนวทางของกองทรัศต์อื่นๆ
ในท้องตลาด ไม่ได้ต้องขออนุมัติจากผู้อธิ扦นวยทรัศต์กัน

คุณเกย์มส์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ไม่ได้กำหนดให้การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีต้องได้รับอนุมัติจากผู้อธิ扦นวยทรัศต์ ดังนั้น เมื่อไม่มี
หลักเกณฑ์กำหนดไว้ว่าต้องได้รับอนุมัติจากผู้อธิ扦นวยทรัศต์ ผู้จัดการกองทรัศต์ จึงสามารถใช้คุณลักษณะ
พิเศษที่จะคัดเลือกผู้สอบบัญชีที่เหมาะสมไว้ และแนวทางปฏิบัติในท้องตลาด ส่วนมาก ไม่มีการขออนุมัติ
จากผู้อธิ扦นวยทรัศต์ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คุณวิโรมน์ สอบตามเพิ่มเติมว่า การคัดเลือกผู้สอบบัญชีต้องผ่านการเห็นชอบจากการตรวจสอบ
ของกองทรัศต์ WHABT ด้วยหรือไม่
คุณเกย์มส์ ชี้แจงว่า หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยปกติแล้วต้องผ่านการพิจารณาและคัดเลือก
จากผู้จัดการกองทรัศต์ ซึ่งมีกรรมการอิสระร่วมพิจารณาด้วยอยู่แล้ว

คุณปียะพงศ์ ชี้แจงว่า เรื่องราคา ว่า กองทรัศต์ WHABT ได้เทียบราคากับกองทรัศต์อื่นๆ ที่มีขนาดพอๆ
กับกองทรัศต์ WHABT อยู่แล้ว ซึ่งราคาไม่ได้สูงกว่ากองทรัศต์อื่นๆ

คุณวิโรมน์ สอบตามเพิ่มเติมว่า การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของผู้จัดการกองทรัศต์เพียง
คนเดียว หรือต้องขอความเห็นจากกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระหรือไม่
ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า โดยปกติกองทรัศต์ จะมีทรัศต์ คอยกำกับดูแลการทำงานของผู้จัดการ
กองทรัศต์อยู่แล้ว จึงไม่ได้มีการดำเนินการเองโดยพลดการ

(ค) ขอให้แนะนำให้ทางทรัพย์สินที่มีทำเลและโครงการที่ดีๆ ให้กองทรัศต์ WHABT ลงทุนเพิ่มเติม
คุณปียะพงศ์ ชี้แจงว่า ที่ผ่านมากองทรัศต์ WHABT ได้พยายามหาทรัพย์สินที่มีทำเลและโครงการที่ดีๆ
มีความเหมาะสมและให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าอยู่เสมอ อย่างไรก็ดี ยังไม่พบทรัพย์สินลักษณะดังกล่าว
คุณวิโรมน์ สอบตามเพิ่มเติมว่า โครงการที่เป็นที่ตั้งของอาคารเอกสาร เอสเจ อินพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ภายในห้างสรรพสินค้า 5 ปีที่มีการประเมินราคาขายอาคารนี้ กองทรัศต์ WHABT นำจะยังคงเก็บอาคารนี้ไว้ไม่ขาย
ออกໄไป แม้จะไม่เจอโครงการใหม่ๆ ที่ประสงค์จะเข้าไปลงทุนก็ตาม ใช่หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า มีความเป็นไปได้ที่มุดทุกทาง หากมีกรณีมีคนมาขอเสนอซื้ออาคารนี้ในราคากี่ดิบ
มากๆ กองทรัพย์ WHABT คงต้องนำมาเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นน่วยทรัพย์ ในขณะเดียวกัน หากพบโครงการ
ใหม่ๆ จะได้มานำเสนอต่อผู้ถือหุ้นน่วยทรัพย์พิจารณา

ไม่มีผู้ถือหุ้นน่วยทรัพย์ได้ซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 12.00 น.

ลงชื่อ _____

ประธานในที่ประชุม^{ร. สุติน พิริยะกุล}
(นายกำชร ตติยกุล)