

ที่ REM-BT014/2563 – TH

วันที่ 8 กรกฎาคม 2563

เรื่อง การส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

เรียน ผู้หน่วยถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2562 ในรูปแบบ CD-ROM

ตามที่ประกาศที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 2019 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ข้อ 3 กำหนดว่า ในกรณีที่วาระการประชุมประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบได้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ขอเรียนว่าการประชุมสามัญประจำปี 2563 เป็นการประชุมเพื่อรายงานผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น ไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด บริษัทฯ จึงเห็นควรงดจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยขอรายงานข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับกองทรัสต์ประจำปี 2563 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2562 รายงานการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

กองทรัสต์ มีทรัพย์สินที่ลงทุนจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 2,739.52 ล้านบาท และมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 30,709.93 ตารางเมตร แบ่งเป็นสัดส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 87 และสัดส่วนสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 13 ตามมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สิน

ในปี 2562 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย แม้ว่าจะมีความผันผวนและความไม่แน่นอนจากปัจจัยต่างๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น ความไม่แน่นอนของการเมืองและการค้าระหว่างประเทศ และการแพร่กระจายของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 241.31 ล้านบาท รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 151.22 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.77 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการลดลง และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) อยู่ที่ 166.12 ล้านบาท โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.74 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.37 โดยกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์มีการกระจายตัวตามประเภทธุรกิจที่ค่อนข้างดี กลุ่มผู้เช่า

หลักของกองทรัสต์ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจการค้าทั่วไป โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 32 กลุ่มธุรกิจประเภทสื่อสารและโทรคมนาคม มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และหน่วยงานของภาครัฐ ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ในแง่ของการกระจายตัวจำแนกตามสัญชาติ ผู้เข้าสัญชาติไทยเป็นกลุ่มผู้เข้าหลักของกองทรัสต์ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 62 และกลุ่มผู้เข้าสัญชาติญี่ปุ่นมีสัดส่วนลำดับถัดมา มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 87.05 และมีอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าลูกค้ำคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 1.99 ปี นอกจากนี้ ทางกองทรัสต์สามารถรักษาอัตรการต่อสัญญาของผู้เช่าได้ประมาณร้อยละ 70 ของผู้เช่าทั้งหมดสำหรับแนวโน้มของอัตรการเช่าพื้นที่ในอนาคต จำนวนผู้เช่าที่จะครบสัญญาในปี 2563 มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 34 ของผู้เช่าทั้งหมด ทางบริษัทฯ ได้มีการพูดคุยและเจรจากับผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวล่วงหน้าอย่างต่อเนื่อง และมีลูกค้ำจำนวนหนึ่งได้มีการต่อสัญญาแล้ว ซึ่งเมื่อคำนึงถึงทำเลและศักยภาพของสินทรัพย์ที่ลงทุน บริษัทฯ มีเป้าหมายในการรักษาอัตรการต่อสัญญาในอัตรารุ่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีภาระหนี้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 505 ล้านบาท คิดเป็นภาระหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 18.43 ซึ่งมีระยะเวลาเฉลี่ยวันครบกำหนดชำระหนี้เป็นเวลาประมาณ 7.60 ปี บริษัทฯ เองได้มีการศึกษาหาแนวทางในการบริหารเงินกู้ยืมดังกล่าวโดยพยายามเจรจากับสถาบันการเงินในการลดต้นทุนทางการเงินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจ่ายภาระดอกเบี้ยถือเป็นค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์

ในส่วนของการจ่ายเงินปันผล ทางกองทรัสต์สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างเสมอและมีจำนวนใกล้เคียงกันที่ประมาณ 0.62 - 0.66 บาทต่อหน่วยใน 3 ปีที่ผ่านมา โดยในปี 2562 (1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563) กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.6645 บาท ต่อหน่วย ซึ่งการจ่ายเงินปันผลได้ในอัตรที่สม่ำเสมอสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

2. รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ดังนี้

รายได้รวม	241,312,380 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	90,094,691 บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	151,217,689 บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	21,239,762 บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน)	129,977,927 บาท
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	36,144,801 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	166,122,728 บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,537,000,000	บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	21,446,860	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	98,903,260	บาท
สินทรัพย์อื่น	82,167,685	บาท
รวมทรัพย์สิน	2,739,517,805	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	497,062,897	บาท
หนี้สินอื่น	89,541,752	บาท
รวมหนี้สิน	586,604,649	บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	2,152,913,156	บาท

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ ประจำปี 2563

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1.	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	3760	และ/หรือ
2.	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6552	และ/หรือ
3.	นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	8435	

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 คือ 719,550 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงานประจำปีในรูปแบบของ CD-ROM ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2562 ในรูปแบบ CD-ROM เพื่อจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 ชุด อย่างไรก็ดี หากผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2562 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณปิยวรรณ เล่าก่อสร้าง หรือ คุณจริยา ชาญปรีชา บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ หมายเลขโทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527 E-mail : piyawan@wha-rem.co.th และ jariyac@wha-rem.co.th

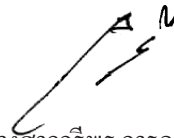
บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายละ 1 ชุดส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2563 ถึง วันที่ 28 กรกฎาคม 2563 โดยนำเสนอที่เว็บไซต์ www.whabt.com บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กรอกข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์คลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือในกรณีที่เป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์