



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT) (“กองทรัสต์”)  
เมื่อวันพุธที่ 23 มกราคม 2562 เวลา 10:00 น.  
ณ ห้องวิเคเตอร์คลับ ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98  
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มประชุม เวลา 10:00 น.

นายฉัตรพี ดันดีเฉลิม ประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัทฯ”) ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่าการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561-2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2561 โดยได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 (Record Date) ในวันที่ 12 ธันวาคม 2561 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 1,169 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 814,800,000 หน่วย

ประธานฯ รายงานว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง และมอบฉันทะทั้งหมด 236 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 479,360,516 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.83 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น ไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องถือหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวธัญญา พิพิธนิชการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) ผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำ กรรมการบริษัท และผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำ ผู้บริหารของบริษัทฯ ผู้แทนจากทรัสต์ ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้แทนจากผู้บริหารอาคารที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุม

1. นายฉัตรพี ดันดีเฉลิม ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กรรมการ

กรรมการบริษัทที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม เนื่องจากติดภารกิจเร่งด่วน

1. นายปณต สิริวัฒน์ภักดี กรรมการ



**ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. นายธนระวีชาติ บุญญะโกศล     | กรรมการผู้จัดการ                                    |
| 2. นางสาวจันทราภรณ์ จัน        | หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน |
| 3. นางสาวณัฐรีนีย์ จิระองค์การ | หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพย์สิน                          |

**ผู้แทนจากทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. นายวิฑูรย์ อัจฉริยวนิช | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |
|---------------------------|---|

**ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. นางวิไล บุรณกิตติโสภณ        | ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด |
| 2. นายพันวิทย์ เลิศปัญญาภูมิกุล | ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด |
| 3. นางสาวกัญญาภัท ประพันธ์เจริญ | ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด |

**ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม**

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. นางสาวภัทธีรา จริยธราสิทธิ | ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด |
| 2. นายอานัติ พงศ์พุกษา        | ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด |

**ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 1. นางสาวปิยวรา พงษ์ทอง     | บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด |
| 2. นายฐานันต์ วชิรศักดิ์ชัย | บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด |

**ผู้แทนจากผู้บริหารอาคาร**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. นางสาวกานต์พิชชา ธรรมกรบัญญัติ | บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
|-----------------------------------|---|

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 โดยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 5 ตุลาคม 2561 ถึง วันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 แต่ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุม ทั้งนี้ เพื่อความโปร่งใสในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด มาเป็นสักขีพยานในการประชุมในครั้งนี้

อีกทั้งทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 พร้อม

*Handwritten signature*



เอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงระเบียบการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

- เนื่องจากวาระในการประชุมครั้งนี้ ทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน
  - ผู้ดำเนินการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระ โดยในการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ใช้ไมโครโฟนที่บริษัทฯ ได้จัดไว้พร้อมทั้งแจ้งชื่อและนามสกุล และระบุว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองหรือผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถาม หรือให้ความเห็นในช่วงท้ายของการประชุม และขอให้ให้ความเห็น หรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ใช้สิทธิ

ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญกรรมการผู้จัดการนำเสนอรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุม ดังนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561

กรรมการผู้จัดการได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 16 มกราคม 2561 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้เห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 พิจารณารับทราบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์



**วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561**

กรรมการผู้จัดการได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีรายละเอียดตามรายงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ในรูปแบบ CD-Rom ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นยทริสต์ พร้อมหนังสือเชิญประชุม

กรรมการผู้จัดการได้นำเสนอภาพรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินดังต่อไปนี้  
ต่อที่ประชุม

**อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์**

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบ เว้นแต่พื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 ถึง ชั้น 34 บางส่วนบริเวณชั้น 1 ถึง ชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 23 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 5 กันยายน 2584
- มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 3,234 ล้านบาท
- ในตลอดรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 99
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,033 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่รวมประมาณ 53,304 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิประมาณ 27,478 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 92.95 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 3.81 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าห้องประชุม คิดเป็นร้อยละ 2.22 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของและพื้นที่เช่าตู้ ATM

**อาคารโครงการสาทร สแควร์**

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 22 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2583
- มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 6,839 ล้านบาท
- ในตลอดรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 96

5 ต.ค. 61



- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 833 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่รวมประมาณ 114,567 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิประมาณ 73,123 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 96.40 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 2.85 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้จากการลงทุนรวม</b>	1,144.29	1,092.82	4.71
• รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134.83	1,081.56	4.85
• รายได้ดอกเบี้ย	1.33	1.38	(3.62)
• รายได้อื่น	8.13	9.88	(17.71)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	404.46	393.87	2.69
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	739.83	698.95	5.85
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	319.40	(51.62)	718.75
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	1,059.23	647.33	63.63

สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับจำนวน 1,144.29 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ คิดเป็นร้อยละ 99.17 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.83 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้จากการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 51.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.71 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานในปีก่อน ซึ่งสะท้อนศักยภาพและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยได้อย่างต่อเนื่อง

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 404.46 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 739.83 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 64.65 ของรายได้จากการลงทุนรวม และเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในปีก่อนจำนวน 40.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.85

วคฟ





ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 319.40 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าว เป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรที่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินลงทุนในอาคารทั้งสอง โครงการเท่ากับ 310 ล้านบาท แต่กำไรดังกล่าวไม่ใช่กำไรที่เกิดจากตัวเงินที่แท้จริง

รายการข้างต้นทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,059.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในปีก่อนจำนวน 411.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.63

ในรอบปีบัญชี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งนายธนระวี บุญญะโกศล เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560-2561 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 แทนนายอุรเสฎฐ์ นาวานุเคราะห์ ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ ผู้จัดการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

นางสาวจินพัตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นต่อไปนี้

1. รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่รายได้อื่น มีการปรับตัวลดลงประมาณ 1.7 ล้านบาท ขอให้ชี้แจงว่ารายได้อื่นหมายถึงรายได้ใด รวมถึงชี้แจงสาเหตุของการลดลงของรายได้ดังกล่าว
2. ค่าใช้จ่ายมีการปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 10.6 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ขอให้ชี้แจงสาเหตุของการเพิ่มขึ้นดังกล่าว
3. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์มีการเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ขอให้อธิบายรายละเอียดของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นพอสังเขป
4. ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ขอให้มีการเพิ่มข้อมูลแสดงร้อยละของการเพิ่มขึ้น และลดลงของผลการดำเนินงานในตารางแสดงผลการดำเนินงาน เพื่อความสะดวกในการอ่านข้อมูลของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรรมการผู้จัดการขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับความคิดเห็นในประเด็นที่ 4 ส่วนในประเด็นที่ 1 ถึง 3 นั้น กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้นางสาวจันทราภรณ์ จัน ชีแจง โดยนางสาวจันทราภรณ์ จัน ชีแจงว่ารายได้อื่นในปี 2560 จำนวนประมาณ 9 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าปรับจำนวนประมาณ 9 แสนบาท รายได้ค่าทำงานล่วงเวลา (OT Fitting Out) ประมาณ 3 แสนบาท รายได้จากการยึดเงินมัดจำประมาณ 6 ล้านบาท และรายได้จากเดินสายไฟเบอร์ออฟติกประมาณ 2 ล้านบาท โดยการที่รายได้อื่นลดลงในปี 2561 ประมาณ

จกช



1 ล้านบาท เกิดจากการลดลงของรายได้จากการยึดเงินค่ามัดจำเนื่องจากมีผู้เช่าผิดสัญญาหรือบอกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดลดลง

สำหรับกรณีของค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาในอัตราที่ปรับสูงขึ้น เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มมากขึ้นในปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 2.69 สำหรับการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานนั้น การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรที่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินลงทุนในอาคารทั้งสองโครงการ เท่ากับ 310 ล้านบาท แม้การประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น แต่การเพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ได้มีสาเหตุมาจากกำไรที่เกิดจากเงินสดที่แท้จริง แต่มีสาเหตุมาจากกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (กำไรทางบัญชี) ซึ่งปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดกำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอาคารทั้งสองอาคารที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งสองอาคาร ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพิ่มขึ้นเช่นกัน

นางสาวจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ สามารถเพิ่มศักยภาพในการเพิ่มรายได้ จากค่าเช่าและบริการได้หรือไม่

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่าข้อมูลผลการดำเนินงานที่แสดงนี้เป็นข้อมูลถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เท่านั้น ซึ่งหากอ้างอิงตามข้อมูลในปัจจุบัน อัตราการเช่า (occupancy rate) ของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จะคิดเป็นร้อยละ 100

นางสาวจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่าเหตุใดกองทรัสต์จึงได้รับรายได้ดอกเบี่ยลดลง

นางสาวจันทร์ภาภรณ์ จัน ชี้แจงว่ารายได้ดอกเบี่ยที่แสดงในผลการดำเนินงานคือรายได้ดอกเบี่ยจากบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี่ยที่ได้จากธนาคารของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้นำเงินสดบางส่วนไปลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งจะแสดงผลการลงทุนในส่วนของกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ประสงค์ออกนามสอบถามเพิ่มเติมว่า การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เพิ่มขึ้นนั้น เหตุใดจึงปรับตัวเพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาการเช่าที่ดินลดลง

กรรมการผู้จัดการชี้แจงเพิ่มเติมว่า สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 63 ถึง 64 การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์จะอ้างอิงจากกระแสเงินสดที่ประเมินจากรายได้ ไม่ได้ใช้การประเมินจากมูลค่าที่ดิน กล่าวคือ นำรายได้ค่าเช่าและบริการที่จะนำไปประเมินรวมกับอายุเวลาของสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งขณะนี้กองทรัสต์ยังมีระยะเวลาของสัญญาเช่าเหลืออยู่จำนวนมากพอสมควร ทั้งนี้ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาประเมิน คือ รายได้ค่าเช่าต่อตารางเมตรที่เพิ่มขึ้นและอัตราการเช่า โดยค่าเช่าจะมีการเติบโตอย่าง

ดิเรข



สม่ำเสมอตลอดเวลา

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2561 รอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดตามที่ยังรายงานในที่ประชุม

**วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงิน สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561**

กรรมการผู้จัดการรายงานงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว โดยมีรายละเอียดรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ รวมถึงงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 หน้าที่ 130 ถึงหน้าที่ 179 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม โดยสรุปงบแสดงฐานะการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	11,041.18	10,561.51	4.54
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,000	100
หุ้นกู้	1,997.55	-	100
หนี้สินอื่นรวม	395.46	345.83	14.35
สินทรัพย์สุทธิ	8,648.17	8,215.68	5.26
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)</b>	<b>10.6138</b>	<b>10.0830</b>	

กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 11,041.18 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.54 เมื่อเทียบกับสิ้นรอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,648.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.33 ของสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 กองทรัสต์ได้มีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ ส่วนของวงเงินกู้ที่กองทรัสต์ได้กู้ยืมกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสิน เพื่อการลงทุนใน

โดย





สินทรัพย์หลักครั้งแรก ทำให้กองทรัสต์มีมูลค่าหุ้นกู้ตามบัญชีจำนวน 1,997.55 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.6138 บาทต่อหน่วย กรรมการผู้จัดการนำเสนอสรุปงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	1,144.29	1,092.82	4.71
รวมค่าใช้จ่าย	404.46	393.87	2.69
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>739.83</b>	<b>698.95</b>	<b>5.85</b>
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	319.40	(51.62)	718.75
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,059.23</b>	<b>647.33</b>	<b>63.63</b>
กำไรต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	1.3000	0.7945	

ตามที่ได้ชี้แจงข้อมูลผลการดำเนินงานในวาระที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนประมาณ 1,059.23 ล้านบาท และมีกำไรเท่ากับ 1.3000 บาทต่อหน่วยทรัสต์

กรรมการผู้จัดการได้นำเสนอสรุปกระแสเงินสด สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 ดังนี้

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2561
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	623.51
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(667.16)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(43.65)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>134.65</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>91.00</b>

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 623.51 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 667.16

20/6



ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวน 626.69 ล้านบาท  
ดังนั้น กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีจำนวน 91.00 ล้านบาท

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความ  
คิดเห็นในวาระนี้

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามว่าสินทรัพย์อื่นที่ลดลงประมาณ 83 ล้านบาทคือสินทรัพย์ใด

นางสาวจันทร์ภรณ์ จัน ชี้แจงว่า สินทรัพย์อื่นที่ลดลงส่วนหนึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  
ประมาณ 30 ล้านบาทซึ่งเป็นรายการทางบัญชีปกติ อีกส่วนหนึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ (prepayment)  
ที่ทยอยตัดเป็นรายเดือนประมาณ 10 ล้านบาท รวมทั้งหมดเป็นจำนวน 40 ล้านบาท และส่วนที่เหลือเกิดจาก  
เงินสดและเงินฝากธนาคารที่ลดลงจากปีที่ผ่านมา โดยเงินสดและเงินฝากลดลงประมาณ 40 ล้านบาท รวม  
ทั้งสิ้นประมาณ 80 ล้านบาท

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่าค่าใช้จ่ายตามที่ชี้แจงมาข้างต้นเป็นค่าใช้จ่ายตาม  
สัญญา บริษัทฯ จะควบคุมค่าใช้จ่ายเหล่านี้อย่างไร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการลดค่าใช้จ่ายในปีต่อ ๆ ไป

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยลักษณะของธุรกิจของกองทรัสต์จะมีลักษณะธุรกิจที่ดำเนินการอย่าง  
สม่ำเสมอคล้ายคลึงกันในแต่ละปี โดยปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี การที่ตัวเลขผลการดำเนินงานลดลงนั้น  
เป็นการลดลงทางบัญชี หรือตามสัญญา ซึ่งไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ บริษัทฯ ก็ได้ดำเนินการบริหารเงินสดควบคู่  
ไป อย่างไรก็ดีคณะกรรมการบริษัทได้ดำเนินการดูแลอย่างใกล้ชิดในเรื่องดังกล่าว โดยการลดลงของตัวเลข  
ข้างต้นเป็นการลดลงตามปกติของธุรกิจ

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ เสนอว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายตามธุรกิจและตามรูปแบบทางบัญชี  
ไม่สอดคล้องตามสภาพคล่อง (liquidity) ของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะทำให้นักลงทุนเกิดข้อกังวลในส่วนนี้  
แม้ผู้บริหารจะบริหารกองทรัสต์อย่างดีที่สุดแล้วก็ตาม นักลงทุนมักจะพิจารณาสภาพคล่อง ความสอดคล้องและ  
ความเหมาะสมของสภาพคล่องดังกล่าว หากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามระบบของธุรกิจประเภทนี้ก็  
อาจจะไม่สอดคล้องกับราคาของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า หุ้นกู้จำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาทซึ่ง  
บริษัทฯ ออกเพื่อขอใช้เงินกู้จำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งมีต้นทุนเงินกู้เมื่อพิจารณาแล้วที่ประมาณ 60  
ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 3 มีอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายร้อยละเท่าใด

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่าอัตราดอกเบี้ยคือ ร้อยละ 3.63 มีระยะเวลา 9 ปี ซึ่งหุ้นกุดังกล่าวได้มีการ  
การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในการประชุมครั้งที่ผ่านมา



นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา สอบถามเพิ่มเติมว่า การออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะเป็นเหตุให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือไม่ เมื่อเปรียบเทียบกับการกู้ยืมจากธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงศรีอยุธยา

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า การออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะทำให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ลดลง

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ต้องจ่ายดอกเบี้ยให้กับธนาคารออมสิน หรือธนาคารกรุงศรีอยุธยา สำหรับเงินกู้จำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยต่อปีร้อยละเท่าใด

นางสาวจันทราภรณ์ จัน ชี้แจงว่า หากอ้างอิงตาม MLR อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ MLR ลบสอง ซึ่งในปัจจุบันคาดว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 4

นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเดิมเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) แต่หุ้นกู้ที่กองทรัสต์เพิ่งออกไปนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) ซึ่ง ณ ขณะนี้แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเป็นขาขึ้น การที่กองทรัสต์มีภาระอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้สามารถจำกัดเพดานอัตราดอกเบี้ยได้

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา สอบถามเพิ่มเติมว่า ในส่วนของรายการที่จะต้องเช่าซึ่งระบุถึงค่าเช่าที่ดิน จากเจ้าของทรัพย์สินหรือค่าเช่าที่ต้องชำระให้ผู้เช่าช่วง สัญญาได้มีการระบุถึงการปรับขึ้นค่าเช่าในปีถัดไปหรือไม่ หรือมีการระบุไม่ให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าหรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า ค่าเช่าที่ดินจากเจ้าของทรัพย์สินหรือค่าเช่าที่ต้องชำระให้ผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีอยู่ตั้งแต่ที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ และได้ถูกนำมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ทำกับผู้ให้เช่าทรัพย์สิน โดยตามสัญญาดังกล่าวได้มีการระบุเรื่องค่าเช่าที่ดินหรืออาคารไว้ชัดเจน ซึ่งรายละเอียดค่าเช่าของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทรสแควร์ จะมีความแตกต่างกันไป

นางสาวจันทราภรณ์ จัน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ค่าเช่าที่ดินหรืออาคารจะเป็นจำนวนที่แน่นอนในแต่ละปี

นายธรา ชลปรางณี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ตามข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ กำไรสุทธิ หรือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 1,059.23 ล้านบาท เป็นจำนวนที่หักกลับส่วนที่เป็นจำนวนเงินสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายแต่ละครั้งแล้วหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า จำนวนดังกล่าวยังไม่ได้มีการหักกลับจำนวนเงินสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นายธรา ชลปรางณี สอบถามเพิ่มเติมและแสดงความเห็นในประเด็นต่อไปนี้



1. จำนวนเงินสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประมาณ 400 ล้านบาท หากพิจารณากำไรสะสม พบว่าปัจจุบันกองทรัสต์มีกำไรสะสมจำนวน 602 ล้านบาท กองทรัสต์สามารถมีเงินสะสมในลักษณะที่สะสมเพิ่มขึ้นในลักษณะข้างต้นได้หรือไม่
2. หากกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับจำนวนดังกล่าว กองทรัสต์จะมีกำไรสะสมปีละ 400 ล้านบาท บริษัทฯ มีวิธีการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วยวิธีอื่นหรือไม่ มิฉะนั้นจะมีเงินกำไรสะสมเป็นจำนวนมาก โปรดอธิบายมาตรการในดำเนินการของบริษัทฯ ในเรื่องดังกล่าว
3. หน้าที่ 34 ในรายงานประจำปี ในเนื้อหาส่วนของปาร์ค เวเนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อัตราการเช่าพื้นที่ควรระบุว่าเป็นร้อยละ 98 มิใช่ร้อยละ 8
4. จำนวนสูงสุดของค่าธรรมเนียมจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 80 ล้านบาท ที่สามารถปรับขึ้นได้ตามสัญญา คือจำนวนเท่าใด

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าจะดำเนินการตรวจสอบเนื้อหาในรายงานประจำปีดังกล่าวและหากมีข้อผิดพลาดจะขอเข้าไปปรับปรุงภายหลัง

อนึ่ง ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารทั้งสองจะถูกระบุไว้ในสัญญา โดยในช่วงระยะ 6 ปีแรกค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการเปลี่ยนแปลงตามสัญญา โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีอัตราการปรับขึ้นที่สูงเนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารให้ที่อยู่ในสภาพที่ใหม่เสมอเพื่อรักษาภาพลักษณ์ต่อผู้เช่า

นางสาวจันทร์ภรณ์ จัน ชี้แจงว่าในกรณีของกำไรสะสม โดยปกติอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะอยู่ที่ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังจากที่ได้ปรับปรุงรายการเงินสด กำไรสะสมที่แสดงในข้อมูลทางการเงินดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี โดยมีจำนวนเงินบางส่วนที่เกี่ยวข้องในกำไรสะสม

กรรมการผู้จัดการชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้จะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 โดยกำไรสะสมส่วนที่เหลือจะถูกกันสำรองเอาไว้เพื่อปรับปรุงสภาพอาคาร ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ต้องการให้มีอัตราเช่าและเรียกเก็บอัตราค่าเช่าให้สูงได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ย่อมต้องมีเงินปรับปรุงสภาพอาคารในจำนวนที่มากพอสมควร โดยค่าใช้จ่ายหลักที่ค่อนข้างสูงในการปรับปรุงสภาพอาคาร คือการปรับปรุงงานระบบของตัวอาคาร

นายธรา ชลปรานี สอบถามเพิ่มเติมว่า กำไรสะสมที่เป็นส่วนของมาตรฐานบัญชี และกำไรสะสมที่เป็นเงินสดมีการแยกส่วนกันหรือไม่

นางสาวจันทร์ภรณ์ จัน ชี้แจงว่าหากยกตัวอย่างกรณีที่เกิดขึ้นปีนี้ กำไรในระหว่างปีมีจำนวน



1,059 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากที่มีการปรับปรุงรายการเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์เงินสด กำไรสะสมจะคงเหลือประมาณ 742 ล้านบาท โดยตัวหลักสำคัญ คือ กำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 310 ล้านบาทซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ต้องทำการปรับปรุงให้เป็นไปตามเกณฑ์เงินสด

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ที่ประชุมรับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

**วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561**

กรรมการผู้จัดการรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 ว่ากองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 4 ครั้งในปี 2561 โดยมีอัตราประโยชน์ตอบแทนรวมหน่วยละ 0.8206 บาท คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.06 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	จำนวนประโยชน์ ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
13 กุมภาพันธ์ 2561	12 มีนาคม 2561	0.2009	163.69	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560
11 พฤษภาคม 2561	8 มิถุนายน 2561	0.2083	169.72	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561
9 สิงหาคม 2561	7 กันยายน 2561	0.2050	167.03	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561
27 พฤศจิกายน 2561	25 ธันวาคม 2561	0.2064	168.17	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>0.8206</b>	<b>668.62</b>	

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้ดังนี้

รายการ	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8206	0.7414
(2) การแบ่งปันส่วนต่อหน่วย (บาท)	-	-
<b>รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)</b>	<b>0.8206</b>	<b>0.7414</b>

ปิด





รายการ	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	8.21	7.41
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และวันที่ 30 กันยายน 2560) (ร้อยละ)	8.31	7.51
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (15.10 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 และ 14.80 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560) (ร้อยละ)	5.43	5.01

ดังนั้น กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 รวมหน่วยละ 0.8206 บาท และสามารถทำอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 8.31 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ราคา 9.875 บาทต่อหน่วย และเท่ากับร้อยละ 5.43 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 ที่ราคา 15.10 บาทต่อหน่วย

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความ คิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ประสงค์ออกนามสอบถามว่า ข้อมูลข้างต้นรวมจำนวนเงินจากการลดทุนด้วย หรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า ปีนี้ กองทรัสต์ไม่ได้มีการลดทุน จำนวนข้างต้นสะท้อนการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน

ที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 รายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

#### วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561-2562 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติการ แต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ในรอบ ระยะเวลาที่ผ่านมา เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นสมควรเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือ

*น.พร*



หน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- 1) นางวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3920 ซึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2560 และรอบปีบัญชี 2561 และ/หรือ
- 2) นางศศิธร พงศ์อดิศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8802 และ/หรือ
- 3) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8420

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 รายดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”) กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีซึ่งมีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป และเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ในปี 2559 และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามวิชาชีพของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ตามรอบระยะเวลาดังกล่าว รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 1,380,000 บาท ซึ่งเทียบเท่ากับค่าสอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลา วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ผ่านมา

ข้อมูลประวัติ ประสบการณ์ และความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย ปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินประจำปี 2562 รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2561-2562 ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2561 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

*Handwritten signature*



ผู้ดำเนินการประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะซักถามและแสดงความคิดเห็น

นายศัลย์ มูลศาสตร์ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า บริษัทฯ เตรียมดำเนินการเกี่ยวกับอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่อย่างไร และคาดว่าจะมีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตอย่างไร

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่ไม่มีผลกระทบต่อของทรัสต์ เนื่องจากตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน

นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ชี้แจงเพิ่มเติมว่า อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเดิมคำนวณจากอัตราการเช่า (occupancy rate) คูณด้วยค่าเช่าจริง (rental rate) ในขณะที่อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่ไม่มีการระบุเรื่องอัตราการเช่า โดยอัตราภาษีใหม่จะประเมินตามราคาประเมินของกรมที่ดินซึ่งต่ำกว่าราคาจริง ดังนั้นจากอัตราการเช่าของทั้งสองโครงการซึ่งเกือบเท่ากับร้อยละ 100 เมื่อนำมาคูณกับค่าเช่าจากราคาประเมินโดยหน่วยงานราชการ ย่อมทำให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินมีจำนวนลดลง

นายดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ภายใน 3 ปีข้างหน้า บริษัทฯ มีแผนการที่จะซื้อทรัพย์สินหรือวางลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือไม่

ประธานกรรมการ ชี้แจงว่า บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาและคัดเลือกว่าจะเข้าซื้อทรัพย์สินใดเพื่อเพิ่มเติมเข้ามาในกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการชี้แจงเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์พิจารณาตามความเหมาะสมของตลาด สถานการณ์ และศักยภาพของทรัพย์สิน เนื่องจากดีทั้งสองในกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีอัตราการเช่า (occupancy rate) และอัตราค่าเช่าค่อนข้างสูง

นายธรรมา ชลปราวณี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมด้วยตนเอง สอบถามและเสนอแนะในประเด็นต่อไปนี้

1. กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("ยูนิเวนเจอร์") และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("โกลเด็นแลนด์") โกลเด็นแลนด์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยโกลเด็นแลนด์กับยูนิเวนเจอร์ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นไปก่อน กองทรัสต์ควรจะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมของโกลเด็นแลนด์กับยูนิเวนเจอร์ การประชุมควรจะเรียงลำดับกันโดยให้บริษัทลูกมีการจัดประชุมประจำปีก่อน และกองทรัสต์ควรประชุมแยกเป็นอิสระจากบริษัทที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้อาจเป็นผู้บริหาร จึงขอเสนอให้กองทรัสต์จัดประชุมประจำปีก่อนบริษัทจด

ธรรมา



ทะเบียนที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. หากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าไม่มีการซื้อสินทรัพย์และสิทธิการเช่าครบกำหนดทั้งหมด กำไรสะสมตามมาตรฐานบัญชีเป็นอย่างไร มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร กำไรสะสมตามมาตรฐานบัญชีดังกล่าวจะถูกบันทึกแยกออกมาเหมือนกับกรณีของค่าความนิยมหรือไม่ เนื่องจากกำไรสะสมตามมาตรฐานบัญชีนั้นไม่ได้เป็นกำไรสะสมที่เป็นตัวเงินโดยแท้จริง

กรรมการผู้จัดการรับพิจารณาข้อเสนอแนะ และมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีชี้แจงเกี่ยวกับมาตรฐานทางบัญชี

นางวิไล บุรณกิตติโสภณ ชี้แจงว่า ในหมายเหตุประกอบงบการเงินแสดงยอดกำไรสะสมต้นปีจำนวน 169.5 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,059.23 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 739 ล้านบาท และกำไรขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 319 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรที่เกิดขึ้นจากการตีมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินลงทุนในอาคารทั้งสองโครงการ เท่ากับ 310 ล้านบาท แม้การตีมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจะทำให้กำไรเพิ่มขึ้น แต่กำไรดังกล่าวไม่ใช่กำไรที่เกิดจากตัวเงินที่แท้จริง เป็นกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น เมื่อพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แสดงตัวเลขจำนวน 1,059.23 ล้านบาท เมื่อหักจำนวน 310 ล้านบาทแล้ว ทำให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ประมาณ 626 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากตัวเงินที่แท้จริง

ดังนั้น การตีมูลค่ายุติธรรมจะส่งผลให้กำไรเพิ่มขึ้น ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นซึ่งไม่ใช่ตัวเงินที่แท้จริงจะรวมอยู่ในกำไรสะสมสิ้นปี ซึ่งคงเหลือจำนวน 602 ล้านบาท ทั้งนี้ การตีมูลค่าดังกล่าวจะกระทำ ณ วันสิ้นปี ซึ่งมูลค่ามีความไม่แน่นอน และอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงซึ่งก่อให้เกิดกำไรหรือขาดทุนตามลำดับ

นายธรา ชลปราณี สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ มีความตั้งใจให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จนถึงเมื่อใด

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ไม่เกิน 2 ปีติดต่อกัน โดยบริษัทฯ ไม่สามารถให้บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ตลอดอายุโครงการ ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งต่อไปในปีหน้า กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากครบกำหนด 2 ปี

นายธรา ชลปราณี สอบถามว่า หากเปลี่ยนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หลักการประเมินจะถูกเปลี่ยนแปลงหรือไม่

วิไล



กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าผู้ประเมินรายอื่นใช้หลักการประเมินเดียวกัน กล่าวคือ การคำนวณจาก อัตราค่าเช่าและบริการ ณ ปัจจุบันของวันประเมิน และอาศัยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (discounted cash flow) สำหรับการประเมินมูลค่าในอนาคต รวมถึงสถานะของตลาดขณะประเมิน ก็อาจมีผลต่อมูลค่าเช่นกัน

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ที่เกี่ยวข้องไม่จำกัดเพียงผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบัญชี ต้องพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายงาน ทรัสต์ กรรมการ รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะมีการตรวจสอบพิจารณาเช่นกัน โดยหากตัวเลขมีความไม่สมเหตุสมผล จะมีการพิจารณาสอบถามและตรวจสอบ

กรรมการผู้จัดการชี้แจงเพิ่มเติมว่าผู้ที่จะเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินจะเป็นบริษัทที่มีชื่อในรายชื่อของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. นอกจากนี้ เมื่อมีการประเมินมูลค่า กองทรัสต์ต้องส่งรายงานให้สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับทราบ และทรัสต์ตรวจสอบสอบทานตัวเลข และผู้สอบบัญชีจะดำเนินการสอบทาน ด้วยเช่นกัน

นายศัลย์ มูลศาสตร์ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามในประเด็น ดังนี้

1. อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่จะมีความเกี่ยวข้องกับมูลค่าทรัพย์สินหรือไม่ เนื่องจากมูลค่า ที่ดิน เช่น ที่ดินบริเวณเพลินจิตย่อมมีมูลค่าสูงส่งผลให้มูลค่าประเมินที่ดินสูง แม้จะมี จำนวนการใช้อาคาร (occupancy) ในอัตราที่สูงก็ตาม และที่กล่าวว่ากองทรัสต์ได้รับ ประโยชน์จากอัตราภาษีดังกล่าว ได้รับประโยชน์อย่างไร
2. การประเมินโดยการลงบัญชีมีสองวิธี คือ การบันทึกค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวมในค่าใช้จ่าย รวม และการบันทึกค่าใช้จ่ายในการลงทุนแยกต่างหากตามมาตรฐานบัญชี มีผลกระทบ อย่างไร

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่า ตามที่ได้ชี้แจงไปแล้วข้างต้น อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินมีแนวโน้มเป็น บวกสำหรับอาคารสำนักงานทั้งสอง อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริง กองทรัสต์ไม่ต้องรับภาระภาษีโรงเรือน เนื่องจากเป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะไม่มีเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดังนั้น การ ประเมินเป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ ในส่วนของค่าที่ดินหรือมูลค่าอาคารเป็นวิธีต้นทุนทดแทนซึ่งเป็นอีกวิธีและ จะไม่นำมาใช้สำหรับการประเมินที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

นายธนา เชนะกุล ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามและเสนอแนะดังนี้

1. บริษัทฯ มีแผนจะเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (general mandate) เพื่อเข้าซื้อสินทรัพย์ โดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายครั้งเป็นครั้ง ๆ ไปหรือไม่

วิศ





- เสนอให้บริษัทฯ ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเป็นรายไตรมาสโดยเปิดเผยในรูปแบบที่นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลสำหรับสินทรัพย์แต่ละสินทรัพย์ออกมาได้เพื่อประโยชน์ของนักลงทุน และดึงดูดความสนใจของนักลงทุน

กรรมการผู้จัดการ ขอบพระคุณสำหรับความเห็นและจะนำไปพิจารณาปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูล ส่วนในกรณีของการเพิ่มทุนนั้น ในเบื้องต้น กองทรัสต์ยังไม่มียุทธศาสตร์จะดำเนินการจนกว่าจะมีการลงทุนในสินทรัพย์ที่น่าสนใจและชัดเจน

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมและปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 11.20 น.

ลงชื่อ ปิยะ ติงสิน ประธานกรรมการ/ประธานที่ประชุม

(นายฉัตรพี ต้นติเฉลิม)