

สรุปข้อสอบถามจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2564

คำถาม: กรณารัฐบาลจะเร่งหาสาเหตุสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อ รายได้ดอกเบี้ย ที่ลดลงกว่าร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

คำตอบ: เนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินการบริหารสภาพคล่องคงเหลือจากการดำเนินงานด้วยการนำสภาพคล่องคงเหลือไปลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยพิเศษที่กองทรัสต์ได้รับ ณ ระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม ถึงแม้ตลาดการเงินจะมีความผันผวนในช่วงของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ก็ตาม แต่ยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยพิเศษ อีกทั้งความผันผวนดังกล่าวยังส่งผลถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งสะท้อนต่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้รายได้ดอกเบี้ยปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า

คำถาม: อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิจากเงินลงทุนลดลงอย่างมากในปีที่ผ่านมา และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร แนวโน้มในปี 2564 เป็นอย่างไร

คำตอบ: เนื่องจากกองทรัสต์มีการพิจารณามาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในปี 2563 ทั้งนี้กองทรัสต์มุ่งเน้นในการควบคุมต้นทุนการเช่าและบริการให้สอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์เพื่อเป็นการลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งจากผลประกอบการปี 2563 สัดส่วนต้นทุนการเช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ลดลงจากปีบัญชีปีก่อนหน้าเล็กน้อย

สำหรับแนวโน้มในปี 2564 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยในหลายๆ ด้าน เช่นการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ระลอกใหม่ และผลกระทบจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยภายหลังจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เป็นต้น ซึ่งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นสำคัญ จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญในการรักษาอัตราการเช่าในระยะยาวและการพัฒนาการให้บริการรวมถึงการบริหารอาคารสำนักงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีและสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

คำถาม: จากสถานการณ์ COVID-19 บริษัทให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) จะส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการเช่าสำนักงานในอนาคตในระยะยาวหรือไม่ เพราะหากบริษัทสามารถทำงานจากทางไกลได้ต่อเนื่องไปในอนาคต อาคารสำนักงานอาจมีความจำเป็นลดลง ผู้เช่าอาจลดขนาดพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัท ประเด็นนี้ผู้บริหารมีความเห็นอย่างไร

คำตอบ: สำหรับนโยบายของผู้เช่าในการให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน (Work from home) นั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัสโคโรนาหรือโรค COVID-19 จากการที่พนักงานเดินทางมาทำงานที่อาคารสำนักงาน โดยเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น มีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลงอย่างเป็นลำดับ รวมทั้งรัฐบาลเริ่มมีมาตรการผ่อนปรนให้สามารถดำเนินกิจกรรมได้อย่างปกติแล้วนั้น ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 โครงการทยอยให้พนักงาน

กลับเข้ามาทำงานที่อาคารสำนักงานตามปกติ โดยจากสถิติการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของทั้ง 2 โครงการ มีผู้ใช้งานอาคารลดลงจากช่วงก่อนการแพร่ระบาด และหลังจากสถานการณ์คลี่คลายแล้วนั้น พบว่า มีจำนวนผู้ใช้งานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้กองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาด ทั้งทางด้านการคัดกรองบุคคลเข้า-ออกพื้นที่สำนักงาน การเพิ่มรอบการทำความสะอาดในบริเวณจุดที่มีการสัมผัสบ่อย การพ่นฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่าภายในอาคารให้กลับมาใช้พื้นที่