

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)
วันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 (“**ที่ประชุม**”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“**กองทรัสต์**” หรือ “**SPRIME**”) ได้จัดให้มีขึ้นเมื่อวันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting) ซึ่งสอดคล้องตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ตลอดจนกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้บันทึกภาพและเสียงการประชุมในลักษณะสื่อวิดีโอ

เริ่มการประชุม

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น. โดยมีคุณวรัทธา พูนสวัสดิ์ ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม (“**ผู้ดำเนินการประชุม**”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกล่าวแนะนำกรรมการจากบริษัท เอส ีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

กรรมการของบริษัท

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. คุณทิพวรรณ ชยติมันต์ | ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ | กรรมการ |
| 3. คุณอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ | กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ |

ผู้แทนจากทรัสต์

- | | |
|-------------------------|--|
| 4. คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม | ผู้แทนทรัสต์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
|-------------------------|--|

ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- | | |
|----------------------|---|
| 5. คุณอรณีย์ พูลขวัญ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายพัฒนาธุรกิจค้าปลีกและการพาณิชย์ |
|----------------------|---|

ผู้สอบบัญชี

- | | |
|--------------------------|--|
| 6. คุณศุภมาศ กิจกมลวัฒน์ | ผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด |
|--------------------------|--|

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ของ SPRIME มีคุณทิพวรรณ ชยติมันต์ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“**ประธานฯ**”) ประธานฯ กล่าวต้อนรับและขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบหน้าที่เข้าร่วมประชุม จากนั้น จึงมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งข้อมูลทั่วไปของที่ประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ณ วันที่ 7 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 (Record Date) SPRIME มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 1,290 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ 446,750,000 หน่วย โดยในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองทั้งหมด 6 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกัน 2,928,900 หน่วย และ

โดยการรับมอบฉันทะจำนวน 78 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกัน 215,452,500 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 84 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ทั้งสิ้น 218,381,400 หน่วย จากจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 446,750,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.8822 ครอบคลุมองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ SPRIME

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับการประชุมในครั้งนี้จะพิจารณาเรื่อง ตามลำดับระเบียบวาระ ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีวาระการประชุมทั้งสิ้น 5 วาระ โดยทุกวาระจะเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน และ SPRIME ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สามารถเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 เป็นการล่วงหน้าระหว่างวันที่ 5 มกราคม จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งได้มีการเผยแพร่รายละเอียดผ่าน Website ของ SPRIME และระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แล้ว ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอวาระเพื่อพิจารณาล่วงหน้าแต่อย่างใด

ทั้งนี้ เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ดำเนินการประชุมจึงเน้นย้ำเกี่ยวกับข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ภายหลังจากนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระ SPRIME จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. ผู้เข้าร่วมประชุมที่ประสงค์จะซักถามหรือแสดงความคิดเห็น สำหรับการใช้งานผ่านคอมพิวเตอร์ให้เลือกเมนู “Multimedia Viewer” จากนั้นกดปุ่ม “Continue” หรือสำหรับการใช้งานผ่านโทรศัพท์มือถือ ให้กด Link จากทางช่อง Chat จากนั้นเลือกวาระที่ต้องการสอบถาม และกดปุ่ม “คำถาม” และทำการพิมพ์คำถามหรือความคิดเห็น และกด “ส่งคำถาม” เข้ามาในระบบ ในกรณีที่คำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก SPRIME ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม เพื่อรักษาระยะเวลาในการประชุม
3. SPRIME ขอสงวนสิทธิในการตัดคำถามของผู้เข้าร่วมการประชุมซึ่งซักถามหรือแสดงความคิดเห็นไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมาย หรือสิทธิของบุคคลใด ๆ หรือเป็นการรบกวนการประชุมและก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
4. กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ประสบปัญหาในการเข้าระบบประชุม หรือระบบการลงคะแนน กรุณาศึกษาและปฏิบัติตาม “คำแนะนำ วิธีการ และขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)” ที่ SPRIME ได้แจ้งให้ทราบตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** ของหนังสือเชิญประชุม หรือติดต่อ Inventech Call Center โดยหากเกิดกรณีระบบขัดข้องระหว่างการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับอีเมล เพื่อกลับเข้าสู่การประชุมผ่านระบบสำรองต่อไป

ทั้งนี้ หากมีคำถามที่ค้างค้างซึ่ง SPRIME ไม่สามารถตอบคำถามหรือชี้แจงได้ภายในกำหนดเวลาการประชุม SPRIME จะชี้แจงและเผยแพร่คำตอบพร้อมกับรายงานการประชุมในครั้งนี้อย่างผ่านทางเว็บไซต์ของ SPRIME และแจ้งผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรายงานการประชุมต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ดำเนินการประชุม ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เชิญตัวแทนจากทรัสต์ คือ คุณพัฒนา ภัทรโกศล จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์จำกัด ให้ทำหน้าที่สังเกตการณ์ให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย

จากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ กรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณอรรถวิทย์ฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และได้นำเสนอภาพรวมของผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังต่อไปนี้

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักอาคารชั้นทาวเวอร์ส

ผลการดำเนินงานในปี 2565 กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป และยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับสุขอนามัยและความปลอดภัยภายในอาคาร จึงได้เพิ่มมาตรการรักษาความปลอดภัยด้วยจุดป้องกันทางเข้า-ออกอาคาร และการรักษาอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ

สำหรับอาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นอาคารแฝด 2 อาคาร โดยประกอบด้วย อาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น ส่วนพื้นที่สำนักงาน ส่วนพื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้อาคาร รวมพื้นที่ 122,965 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งคือวันที่ 18 มกราคม 2562 ซึ่งต่อมากองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในพื้นที่ค้าปลีกบางส่วนบริเวณชั้น G และชั้น 2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือบางส่วนและพื้นที่ห้องเก็บในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 26.5 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งคือวันที่ 24 มิถุนายน 2565 โดยการลงทุนทั้ง 2 ส่วน มีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 26.05 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 17 มกราคม 2592

ภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2565

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2565	1 มกราคม 2564	เปลี่ยนแปลง
	ถึง 31 ธันวาคม 2565	ถึง 31 ธันวาคม 2564	(ร้อยละ)
1. อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	82.46	84.34	-
1.1 ส่วนพื้นที่สำนักงาน	82.34	84.34	(2.37)
1.2 ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ⁽¹⁾	98.12	-	-
2. อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	605	592	-
2.1 ส่วนพื้นที่สำนักงาน	602	592	1.69
2.2 ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ⁽¹⁾	950	-	-
3. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)			
3.1 ส่วนพื้นที่สำนักงาน	499,606,037	487,927,307	2.39
3.2 ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	9,958,350	-	100

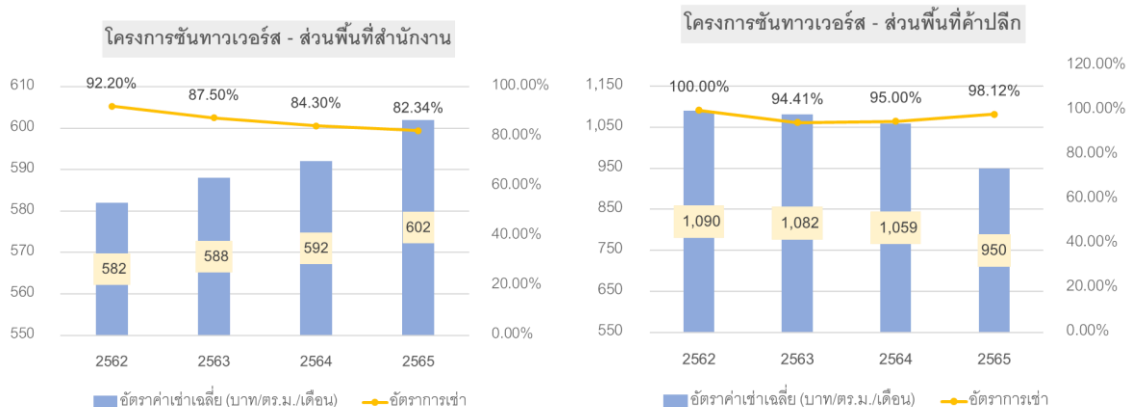
ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2565	1 มกราคม 2564	เปลี่ยนแปลง
	ถึง 31 ธันวาคม 2565	ถึง 31 ธันวาคม 2564	(ร้อยละ)
4. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	234,449,470	210,842,971	11.20
5. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	275,114,917	277,084,336	(0.71)
6. รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน ⁽²⁾ (บาท)	40,888,681	164,691,159	(75.17)
7. การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ⁽²⁾ (บาท)	316,003,598	441,775,495	(28.47)

หมายเหตุ :

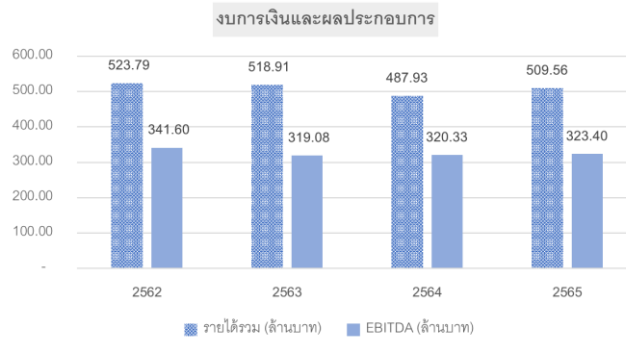
- (1) กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565
- (2) เป็นผลจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

ในปี 2565 ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 82.46 แบ่งเป็นส่วนพื้นที่สำนักงานร้อยละ 82.34 และส่วนพื้นที่ค้าปลีกร้อยละ 98.12 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 605 บาท/ตร.ม./เดือน โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนพื้นที่สำนักงานเท่ากับ 602 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนพื้นที่ค้าปลีกเท่ากับ 950 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 509.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.43 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปีก่อน 2564 โดยเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส โดยแบ่งเป็นส่วนสำนักงานจำนวน 499.61 ล้านบาท และส่วนพื้นที่ค้าปลีกจำนวน 9.96 ล้านบาท และปรับขึ้นค่าเช่าได้ร้อยละ 2.51

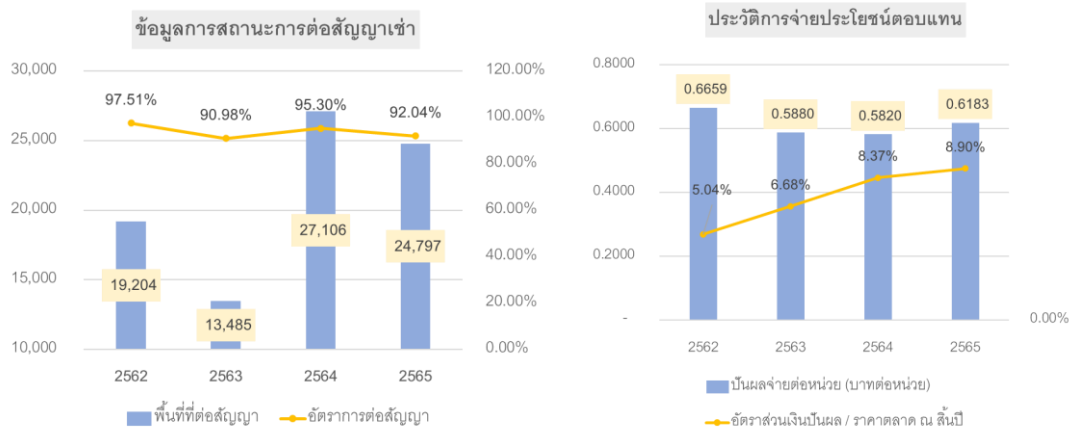
นอกจากนี้ คุณอรรถวิชัยฯ ได้สรุปภาพรวมให้ที่ประชุมทราบว่า กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 275.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งลดลงจากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าจำนวน 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.71 เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายส่วนต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเพิ่มขึ้น จาก (1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) การปรับขึ้นค่า FT ของการไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มขึ้น (3) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการปรับเพิ่มของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และ (4) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร



จากกราฟด้านบนได้แสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง 4 ปี ให้ที่ประชุมทราบ โดยในปี 2565 พบว่า ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลง แต่สามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ โดยปี 2565 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วน พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 602 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 82.34 สำหรับพื้นที่ค้าปลีกมี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 950 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 98.12



จากกราฟด้านบนได้แสดงผลการดำเนินงานย้อนหลัง 4 ปี ให้ที่ประชุมทราบ ซึ่งแบ่งเป็นภาพรวม รายได้รวม และ EBITDA ในแต่ละปีของกองทรัสต์ โดยในปี 2565 พบว่ากองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 509.56 ล้านบาท และ EBITDA เท่ากับ 323.40 ล้านบาท



นอกจากนี้ จากกราฟด้านบนได้ภาพแสดงการต่อสัญญาในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ให้ที่ประชุมทราบ ซึ่ง พบว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา มีอัตราสูงกว่าร้อยละ 90 โดยในปี 2565 มีอัตราการต่อสัญญาเท่ากับ ร้อยละ 92.04 โดยมีระยะเวลาต่อสัญญาเฉลี่ย 2.32 ปี และจากผลการดำเนินงานปี 2565 กองทรัสต์สามารถจ่าย ประโยชน์ตอบแทนได้ในอัตรา 0.6183 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถเทียบเป็นอัตราผลตอบแทน (Yield) เท่ากับร้อยละ 8.90 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ด้วยรายละเอียดตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรรายงานผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565 ที่ผ่านมาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีสำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้แสดงความคิดเห็นและสอบถาม โดยกรรมการและที่ปรึกษาของบริษัทได้ตอบคำถามดังที่ได้ สรุปรไว้ในตอนท้ายของวาระนี้

คำถามที่ 1 : เป็นคำถามจากคุณกวีตติกา พงษ์ลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 SPRIME เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค่าปลีก มูลค่าการลงทุน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน SPRIME มีความมั่นใจสำหรับสภาพคล่องในการชำระหนี้เงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตรงตามกำหนดเวลามากน้อยเพียงใด และหากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย SPRIME มีแผนการรองรับในการบริหารจัดการอย่างไร

คุณอรรถวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว แม้ว่าแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะปรับตัวเพิ่มขึ้นก็ตาม เนื่องจากในขั้นตอนการขอกู้ยืมเงินจะมีการพิจารณาถึงอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสมกับผลประกอบการของทรัสต์สินแล้ว

คำถามที่ 2 : เป็นคำถามจากคุณกวีตติกา พงษ์ลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ในอนาคต หาก SPRIME จะมีการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม จะมีแนวทางในการจัดหาเงินทุนด้วยวิธีการใดบ้าง

คุณอรรถวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า แนวทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินจะเป็นส่วนผลระหว่างเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน โดยสัดส่วนระหว่างเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนจะอ้างอิงจากสภาพตลาดเงินและตลาดทุน โดยที่เป็นสัดส่วนที่ทำให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นมากที่สุด อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของทรัสต์สินรวม และได้ไม่เกินร้อยละ 60 สำหรับกรณีที่ได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade

คำถามที่ 3 : เป็นคำถามจากคุณกวีตติกา พงษ์ลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ตามที่กล่าวไว้ในรายงานประจำปี หน้า 45 ข้อ 1.9 ถึงความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชันทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญและจะกำหนดกลยุทธ์การลงทุนในอนาคต ในการนี้ SPRIME มีเป้าหมาย การกำหนดกลยุทธ์ หรือแนวทางบริหารจัดการการกระจายการลงทุนที่ได้ไว้บ้าง และกำหนดเวลาไว้ประมาณเมื่อใด

คุณอรรถวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมั่นใจในโครงการชันทาวเวอร์ส ซึ่งยังคงมีผลประกอบการที่แข็งแกร่งโดยมีอัตรากำไรสุทธิที่กว่าร้อยละ 80 แม้จะอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ก็ตาม และเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลย่านถนนวิภาวดี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความมั่นใจว่าเป็นทำเลที่เป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่ดี สะดวกต่อการเชื่อมต่อไปยังใจกลางเมือง และการเดินทางไปยังจังหวัดข้างเคียง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแนวทางที่จะกระจายการลงทุนไปในทรัสต์สินที่มีศักยภาพ โดยจะพิจารณาจาก (1) ทำเลที่ตั้ง (2) ประเภทอาคาร หรือ (3) กลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป โดยระยะเวลาการเข้าลงทุนจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการกำหนดอัตราผลตอบแทนว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมหรือไม่

คำถามที่ 4 : เป็นคำถามจากคุณกวีรติกา แพงลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ในปี 2565 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นภายหลังจากสถานการณ์ต่าง ๆ เริ่มคลี่คลาย จึงขอสอบถามว่า การดำเนินงานในปี 2566 นี้ SPRIME ยังมีความกังวลใจเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านใด เป็นกรณีพิเศษหรือไม่ และจะมีกลยุทธ์หรือแนวทางในการบริหารจัดการอย่างไร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยและนักลงทุนที่สนใจ

คุณอรรถวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้านตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานใหม่บริเวณถนนพหลโยธิน ประมาณ 210,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 42 ของอุปทานใหม่บริเวณนอกศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD) อย่างไรก็ตาม พื้นที่สำนักงานที่จะเพิ่มเข้ามาใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงาน Grade A โดยค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade A ใหม่จะอยู่ที่ประมาณ 1,200 - 1,300 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่โครงการชั้นทาวเวอร์สเป็นอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การสัญจรไปมาสะดวก โดยพื้นที่สำนักงานมีค่าเช่าเฉลี่ยที่ประมาณ 600 บาท/ตร.ม./เดือน จึงเป็นทางเลือกให้แก่ผู้เช่าที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ที่ราคาประหยัดลงมา นอกจากนี้ พื้นที่ของโครงการชั้นทาวเวอร์สยังมีความยืดหยุ่น โดยมีทั้งแบบเช่าพื้นที่ทั้งชั้น (Whole Floor) และแบบแบ่งเช่าพื้นที่ (Subfloor) เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า

จากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องรายงานเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงคะแนนเสียง จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอรรถวิทย์ฯ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณอรรถวิทย์ฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า รายงานงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองแล้ว โดยรายละเอียดรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ รวมถึงงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยในรูปแบบ QR Code ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ผ่านทาง Website ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่แสดงในงบการเงินดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,204.65 ล้านบาท แบ่งตามโครงสร้างหลักของสินทรัพย์ได้ดังนี้
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุน มีจำนวน 6,177.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.55 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 266.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.50 เมื่อเทียบรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 5,912 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.28 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 253 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.47 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- สินทรัพย์รวมจำนวน 6,204.65 ล้านบาท เติบโตจากปี 2564 เป็นจำนวน 255.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.30
- กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,629.59 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างของหนี้สิน เป็นดังนี้
 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 1,455.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.30 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 203.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
 2. เจ้าหนี้ และหนี้สินอื่น 174.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.7 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 11.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
 โดยหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,629.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 215.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.24 ณ สิ้นปี 2565

งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 4,575 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.74 ของสินทรัพย์รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.87 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก 506.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.45 ของรายได้จากการลงทุน เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.77 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปีก่อน
- กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 234.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.01 ของรายได้จากการลงทุนรวม และเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า จำนวน 23.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.20
- ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 275.11 ล้านบาท ลดลง 1.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.71 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปีก่อน
- ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 40.89 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานบัญชีประจำปี 2565 และมาตรฐานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)
- จากรายการข้างต้นทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 316.00 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากผลการดำเนินงานในปีก่อนจำนวน 125.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.47

- กำไรจากลงทุนสุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.6158 บาทต่อหน่วย ลดลงร้อยละ 0.71 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบกระแสเงินสด สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 115.79 ล้านบาท ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นหลัก
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 99.51 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวน 276.23 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 77.32 ล้านบาท

ด้วยรายละเอียดตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอ ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้อนุมัติงบการเงินดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดได้แสดงความคิดเห็นและสอบถาม

ประธานฯ จึงแจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องรายงานเพื่อทราบจึงไม่ต้องการลงคะแนนเสียง ดังนั้น จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการชี้แจงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอรรชวิทย์ฯ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณอรรชวิทย์ฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่ากองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (อ้างอิงสถานะเงินสด) เท่ากับ 266.32 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.6183 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2565 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

- 1) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 90 และสำหรับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 59 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2565
- 2) กรณีปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด จะคิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 103.72 และสำหรับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 93 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) โดยหัก (ก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในปี 2564 มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง-จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40.81 ล้านบาท (ข) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และ (ค) ผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา (TFRS16)

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1490	66.57	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565
9 สิงหาคม 2565	5 กันยายน 2565	0.1493	66.70	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2565
7 พฤศจิกายน 2565	6 ธันวาคม 2565	0.1600	71.48	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2565
20 กุมภาพันธ์ 2566	17 มีนาคม 2566	0.1600	71.48	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565
รวมทั้งสิ้น		0.6183	276.23	

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820
(2) การคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ 9.382 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	6.60	6.20
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด 6.95 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)	8.90	8.37
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ) ⁽¹⁾	90	59

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสด (ร้อยละ) ⁽¹⁾	103.72	93

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ตามแนวปฏิบัติใหม่ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564

คุณอรรถวิทย์ฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับสรุปภาพรวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 ดังนี้

- กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวมหน่วยละ 0.1683 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.0363 บาทต่อหน่วย จากอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ สิ้นปีบัญชีก่อนหน้า
- โดยในปี 2565 กองทรัสต์ไม่มีการลดทุนแต่อย่างใด
- ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถทำอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Yield) ในปี 2565 ได้เท่ากับร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ราคา 9.382 บาทต่อหน่วย และเท่ากับร้อยละ 8.90 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 ที่ราคา 6.95 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ คุณอรรถวิทย์ฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของปี 2564 เพิ่มเติม ดังนี้

- 1) ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ และมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง-จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40.81 ล้านบาท
- 2) กองทรัสต์มีผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง
- 3) กองทรัสต์มีผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา (TFRS16)

โดยเมื่อทำการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด จะคิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 93 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2

ด้วยรายละเอียดตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดได้แสดงความคิดเห็นและสอบถาม

ประธานฯ จึงแจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องรายงานเพื่อทราบจึงไม่ต้องการลงคะแนนเสียง ดังนั้น จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอรชรวิชัยฯ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณอรชรวิชัยฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด (“PwC”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก PwC ซึ่งมีรายชื่อดังนี้

- 1) นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ
- 2) นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 และ/หรือ
- 3) นางสาวจนาต ปัญญาธนาคุณศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 และ/หรือ
- 4) นายกรรณ ตันทวีรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456

ผู้สอบบัญชีทั้ง 4 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีซึ่งมีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ตามวิชาชีพของผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ PwC จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของ PwC ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์

นอกจากนี้ คณะกรรมการของบริษัท ยังมีมติกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit Fee) สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 765,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 35,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินเพิ่มเติม จึงเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว

ด้วยรายละเอียดตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์รับทราบว่า ผู้สอบบัญชีจาก PwC ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก PwC เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 765,000 บาท

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์ซักถามและแสดงความเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์รายใดได้แสดงความเห็นและสอบถาม

ประธานฯ จึงแจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องรายงานเพื่อทราบจึงไม่ต้องการลงคะแนนเสียง ดังนั้น จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้พิจารณาวาระการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมเรียบร้อยแล้ว จึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาเพิ่มเติม เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาเพิ่มเติม จากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ซึ่งมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แสดงความคิดเห็นและสอบถาม โดยคุณอรรชวิทย์ฯ ได้ตอบคำถามดังที่ได้สรุปไว้ดังนี้

คำถามที่ 1 : เป็นคำถามจากคุณชัยพฤกษ์ เข้มติลวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า รายละเอียดการพิจารณาทบทวนการลงทุนในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์และโครงการเอสเอ็มไอ ของกองทรัสต์

คุณอรรชวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับความคืบหน้าของการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์และโครงการเอส เอ็มไอ กองทรัสต์ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าในปัจจุบันสภาวะตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล มีการปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2565 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังในปัจจุบันจะเปลี่ยนแปลงไปในช่วงที่มีการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ดังนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการเอสเอ็มไอ ออกไปจนกว่าประมาณการผลตอบแทนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมจะสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง

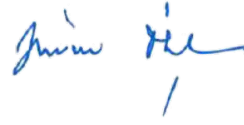
คำถามที่ 2 : เป็นคำถามจากคุณภูมิรพี รุ่งแสง ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า ปัจจุบันโครงการชันทาวเวอร์ส มีอัตราการเช่าอยู่ที่เท่าไร และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทประเภทใด เนื่องจากสังเกตเห็นว่าอัตราผู้เช่ามีจำนวนที่ลดลง

คุณอรรชวิทย์ฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับอัตราการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์สในปี 2565 เป็นตามที่ได้เปิดเผยในสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ กล่าวคือ อัตราการเช่าพื้นที่ให้เช่าในส่วนสำนักงานอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82 และอัตราการเช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 98 ซึ่งผู้เช่าหลักในโครงการชันทาวเวอร์สจะเป็นกลุ่มธุรกิจการให้บริการ ธุรกิจการสื่อสาร ธุรกิจสินเชื่อ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือว่ายังเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีความสามารถในการเติบโตและมีความมั่นคง

จากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังมีคำถามที่ต้องการสอบถามในเรื่องอื่น ๆ สามารถส่งคำถามและความคิดเห็นเข้ามาในระบบ โดยกองทรัสต์จะตอบคำถามที่ยังค้างค้างและเผยแพร่คำตอบทางเว็บไซต์ของ SPRIME พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม

เนื่องจากไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาหรือมีคำถามใด ๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุม และได้กล่าวปิดการประชุม เวลา 14.59 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นางทิพวรรณ ชยุติมันต์)

ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอส รيث แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพร์ม โกรท