

เรื่อง แจ้งส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

สิ่งที่แนบมาด้วย รายงานประจำปี 2562 ในรูปแบบ CD-ROM

อ้างถึงที่ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ได้เผยแพร่ข่าวเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 เรื่อง แจ้งการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ที่จะจัดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 ของกองทรัสต์ในวันอังคารที่ 28 เมษายน 2563 เวลา 09.30 น. ณ ห้องอโศก 2 ชั้น C โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ เทอร์มินัล 21 กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ออกประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร.27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 2019 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) (“ประกาศก.ล.ต. สร. 27/2563”) โดยข้อ 3 กำหนดว่าในกรณีที่วาระการประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ

บริษัทฯ ขอเรียนว่าวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 มีวาระเพื่อรับรองจำนวน 1 วาระ คือ พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2562 และวาระเพื่ออนุมัติ 1 วาระ คือ พิจารณาอนุมัติแก้ไขสูตรการคำนวณการพิจารณาประโยชน์ตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการนำเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทรัสต์ไปวางเป็นเงินประกัน เงินมัดจำ หรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกันที่จำเป็นสำหรับการ

ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกัน หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามที่ได้รับอนุมัติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ที่เหลือเป็นวาระเพื่อทราบจำนวน 4 วาระ คือ รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2562 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2562 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2562 และรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

วาระพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีความเร่งด่วน และสามารถนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในการประชุมครั้งถัดไป และวาระพิจารณาอนุมัติแก้ไขสูตรการคำนวณการพิจารณาประโยชน์ตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการนำเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทรัสต์ไปวางเป็นเงินประกัน เงินมัดจำ หรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกันที่จำเป็นสำหรับการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกัน หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามที่ได้รับอนุมัติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เป็นวาระที่ไม่มีความเร่งด่วนเช่นเดียวกันเนื่องด้วยกองทรัสต์ยังไม่มีแผนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระยะเวลาดังกล่าวหรือจำเป็นต้องเร่งด่วนในช่วงนี้ บริษัทฯ จึงขออนุญาตทั้ง 2 ดังกล่าว และเหลือเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบ 4 วาระ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอยกเลิกการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของกองทรัสต์เพื่อความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน และขอแจ้งข้อมูลต่างๆ ตามวาระแจ้งเพื่อทราบจำนวน 4 วาระ เกี่ยวกับกองทรัสต์ประจำปี 2563 ให้ผู้ถือหุ้นทราบดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2562

บริษัทฯ ได้จัดทำสรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้

ในปี 2562 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรายละเอียด ดังนี้ (1) อาคารเมอริควีทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 24,966.58 ตารางเมตร และ (2) อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซนนั้นเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเช่าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,326.21 ตารางเมตร

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 61	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,210.80	35,210.80	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,115.41	7,115.41	-
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	98.7	99.1	-0.4
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	100.0	100.0	-
<b>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,128.20	18,128.20	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,747.78	6,726.88	0.3
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	99.3	97.1	2.3
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	96.7	91.4	5.8

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2562 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 98.7 โดยปรับลดลงร้อยละ 0.4 จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากผู้เช่าเดิมบางรายไม่ต่อสัญญา และอัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2562 คงที่อยู่ที่ยังร้อยละ 100 จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากผู้เช่าเดิมต่อสัญญา

ในขณะที่ผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2562 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 99.3 โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากผู้เช่าเดิมขยายพื้นที่และมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม รวมถึงอัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 96.7 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.8 เนื่องมาจากสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิมที่สิ้นสุดสัญญาไปก่อนหน้านี้

กองทรัสต์สามารถดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 22.73 ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวในงวดปี 2562 เท่ากับ 3.17 เท่า

รายละเอียดเพิ่มเติมดังปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ที่แนบมาด้วยนี้

## วาระที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2562

กองทรัสต์ได้จัดทำรายงานและงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

### งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 8,972 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 251 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประมาณ 101 ล้านบาทและประมาณ 5 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,552 ล้านบาท ลดลงประมาณ 9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 31 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์ยังมีการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ค้างจ่ายและหนี้สินอื่นประมาณ 9 ล้านบาทและประมาณ 2 ล้านบาทตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 260 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

### งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 981 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 และมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 532 ล้านบาทลดลงประมาณ 19 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากเงินลงทุนสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 449 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 68 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 17.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 221 ล้านบาท ลดลงประมาณ 87 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก

การดำเนินงานเท่ากับ 670 ล้านบาทลดลงประมาณ 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายละเอียดเพิ่มเติมดังปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ที่แนบมาด้วยนี้

### วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2562

กองทรัสต์ได้จัดทำประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในอดีตจนถึงปี 2562 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 59	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 60	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 60	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 60	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 60	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 61	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 61	กำไรสุทธิ*
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 61	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 61	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 62	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 62	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 62	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: \*กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: \*สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

วาระที่ 4      รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์  
ประจำปี 2563

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 โดยเสนอผู้สอบบัญชี  
ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

1. นางสาวรัตนา จาละ                      ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3734 และ/หรือ
2. นางสาวสมใจ คุณปสุต                    ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4499 และ/หรือ
3. นางสาวรัชดา ยงสวัสดิ์วาณิชย์        ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4951

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อ  
งบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงาน  
ได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน  
อีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563  
คือ 1,165,000 บาท

ทำยนี้ ผู้ถือหุ้นวทรสต์สามารถส่งข้อซักถามมาได้ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2563 ถึงวันที่  
8 พฤษภาคม 2563 โดยนำส่งมายังเว็บไซต์ [www.tprimereit.com](http://www.tprimereit.com) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและ  
เผยแพร่ให้ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์  
[www.tprimereit.com](http://www.tprimereit.com) ภายในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบข้อซักถามหรือข้อสงสัยในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของ  
ผู้ถือหุ้นวทรสต์หรือข้อมูลของผู้ถือหุ้นวทรสต์คลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้องหรือกรณีที่เป็นข้อมูลความลับ  
ที่ไม่อาจเปิดเผยได้หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์