



WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust

รายงานประจำปี 2568

WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล





สารบัญ

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	4
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	5
ภาพรวมของทรัพย์สิน	15
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	16

01 การประกอบธุรกิจ

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ	19
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ	59
ปัจจัยความเสี่ยง	69
ความรับผิดชอบต่อสังคม	92
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	98
การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน	102
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	106
ข้อพิพาททางกฎหมาย	112

02 การจัดการและการกำกับดูแล

โครงสร้างการจัดการ	114
การกำกับดูแลกองทรัสต์	133
การควบคุมภายในและการบริหาร จัดการความเสี่ยง	151
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	151

03 งบการเงิน

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ การดำเนินงาน	163
งบการเงิน	164

04 เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่อ อย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับ การดูแลจัดการกองทรัสต์	203
---	-----

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานในปี 2568 ของกองทรัสต์ WHAIR สะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินในการทำเล
ยุทธศาสตร์และความสามารถในการรักษารายได้อย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์สร้างสถิติใหม่ด้วย
รายได้รวมสูงสุดนับแต่ก่อตั้งที่ 1,017 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเติบโต ร้อยละ 18
จากปีก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตในทุกมิติ ทั้งด้านรายได้ การบริหารจัดการต้นทุน และ การ
ขยายตัวของพอร์ตสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

สำหรับภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของ
กิจกรรมในห่วงโซ่อุปทาน พร้อมกับการลงทุนที่ไหลเข้าพื้นที่ยุทธศาสตร์อย่าง พื้นที่ EEC และสระบุรี ซึ่งยังเป็นที่
ต้องการอย่างมากของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ แม้กองทรัสต์จะเผชิญกับความท้าทายจากอุปทานใหม่ที่
เข้าสู่ตลาดและส่งผลให้การแข่งขันสูงขึ้น แต่ WHAIR ยังคงรักษาระดับอัตราการเช่าไว้ได้ในระดับสูงผ่านกลยุทธ์
การบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีคุณภาพและตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะทางของผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยมี
ประเด็นสำคัญจากการดำเนินงานดังนี้

- ผลประกอบการที่โดดเด่นในปี 2568 กองทรัสต์ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,017 ล้านบาท และมีกำไรจาก
การลงทุนสุทธิ (Net Investment Income) อยู่ที่ 688 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
รวมในปีนี้เท่ากับ 0.5730 บาทต่อหน่วยทรัสต์
- อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 94.5 และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยร้อยละ 82.0
สะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สินที่ยังคงเป็นที่ต้องการของภาคอุตสาหกรรม
- การบริหารจัดการตามมาตรฐานสากล กองทรัสต์ยังคงรักษามาตรฐานด้านความยั่งยืน โดยได้รับ
รางวัลด้านความยั่งยืนทั้ง SET ESG100 และได้รับคะแนนเต็มในด้านการบริหารจัดการจาก GRESB ซึ่ง
เป็นมาตรฐานความยั่งยืนระดับโลก

สุดท้ายนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ขอ
แสดงความขอบคุณต่อท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับความไว้วางใจและเชื่อมั่นในแนวทางการบริหารจัดการ
กองทรัสต์ รวมถึงขอขอบคุณลูกค้าทุกท่านที่เลือกใช้บริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์
พันธมิตรทางธุรกิจทุกฝ่าย และกลุ่มสถาบันการเงินที่สนับสนุนการเติบโตของกองทรัสต์

ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างเต็มความสามารถ พร้อมพิจารณาโอกาสในการ
ขยายพอร์ตการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงอย่างระมัดระวัง เพื่อยกระดับความสามารถในการสร้างผล
กำไรและส่งมอบผลตอบแทนที่เติบโตอย่างมีเสถียรภาพ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าร่วมให้แก่สังคม สิ่งแวดล้อม
และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มอย่างสมดุล

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คำเตือน: WHAIR มีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิทธิการเช่าทยอยครบกำหนดในช่วงสิ้นสุดสัญญา ระหว่างวันที่ 22 พฤศจิกายน 2619 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2627

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเทอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

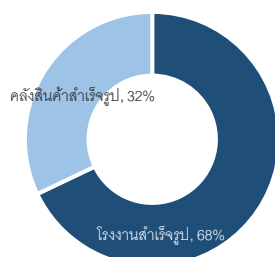
Market Cap (ล้านบาท)	6,511.66	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	6.15
จำนวนหน่วย	1,058,806,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	8,799.06	NAV ต่อหน่วย	8.3103
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	9,378.06	Price/NAV	0.74 เท่า
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	9,378.06	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.6 ปี
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พ.ย. 2559		

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

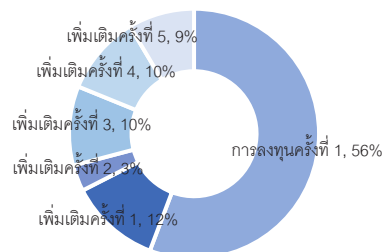
แยกตามประเภทการลงทุน



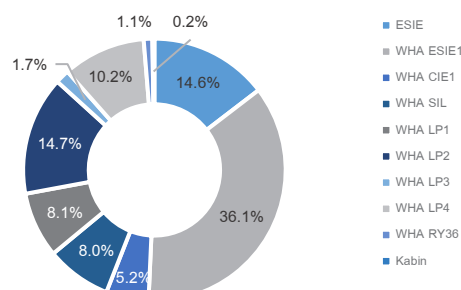
แยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



แยกตามรอบการลงทุน



แยกตามสถานที่ลงทุน



ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	136	318,586
คลังสินค้าสำเร็จรูป	34	150,404
รวม	170	468,990

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	13,898.97	ล้านบาท
หนี้สินรวม	5,099.91	ล้านบาท
ส่วนทุน	8,799.06	ล้านบาท
กำไรสะสม	330.23	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	34.41%	
Credit Rating	BBB+	

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
W1 (การลงทุนครั้งแรก) ^{/1}	7,375.30	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ^{/1}	1,588.10	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ^{/1}	415.10	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ^{/1}	1,374.80	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W5 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ^{/1}	1,315.40	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W6 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ^{/1}	1,159.20	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

หมายเหตุ : ^{/1} มูลค่าประเมินรอบสอบทานล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2568

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน



ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	180,867,109	17.08
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	66,780,952	6.31
3.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,600,471	4.59
4.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	2.74
5.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	17,000,000	1.61
6.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,673,797	1.39
7.	นางนุชรา วายกรณ์วิจิตร	13,108,300	1.24
8.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,461,000	1.08
9.	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	11,241,500	1.06
10.	กองทุนเปิดปรีนซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	9,987,700	0.94
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		402,773,299	38.04
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		656,032,817	61.96
รวม (Total)		1,058,806,116	100.00

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 100% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 0.81%

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี
- ทั้งนี้ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
ปี 2560 ^{1/}	0.2647	0.5492	0.8139
ปี 2561	0.1684	0.5936	0.7620
ปี 2562	0.7948	-	0.7948
ปี 2563	0.6863	-	0.6863
ปี 2564	0.6952	-	0.6952
ปี 2565	0.6224	-	0.6224
ปี 2566	0.5476	-	0.5476
ปี 2567	0.5555	-	0.5555
ปี 2568	0.5730	-	0.5730
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	4.9079	1.1428	6.0507

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ^{1/}	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (พื้นที่หลังคา) ^{2/}
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ("ผู้ให้สัญญา") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568)	WHA และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ("ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา)") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 3 ธันวาคม 2570)	15 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 23 ธันวาคม 2576)
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<ul style="list-style-type: none"> - ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ส่วนที่ 2 ขอ 3.2.1.10 (7) - เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR https://www.wha-ir.com/prospectus 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา) ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนตามที่คุณสัญญาจะได้ตกลงกัน

หมายเหตุ:

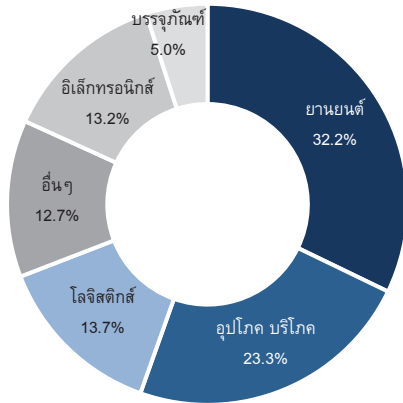
^{1/} ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาขดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ สิ้นสุดลงแล้ว

^{2/} การขดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคามีสองทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

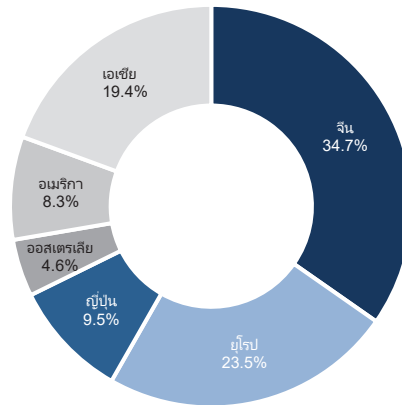
^{1/} รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

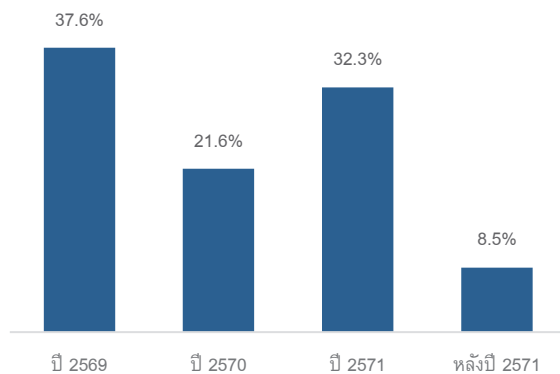
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากรายได้)



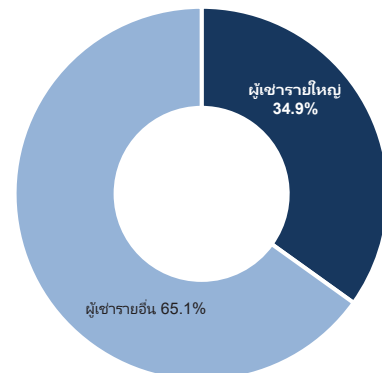
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ
(คำนวณจากรายได้)



- สัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดสัญญา



- สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



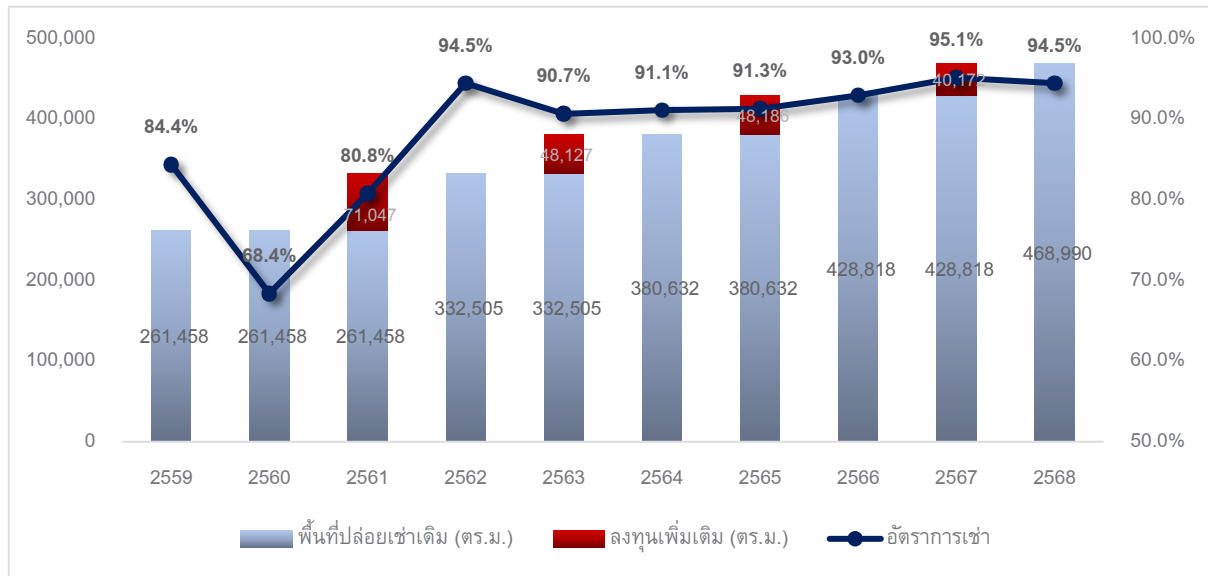
หมายเหตุ : อัตราการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 82%

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

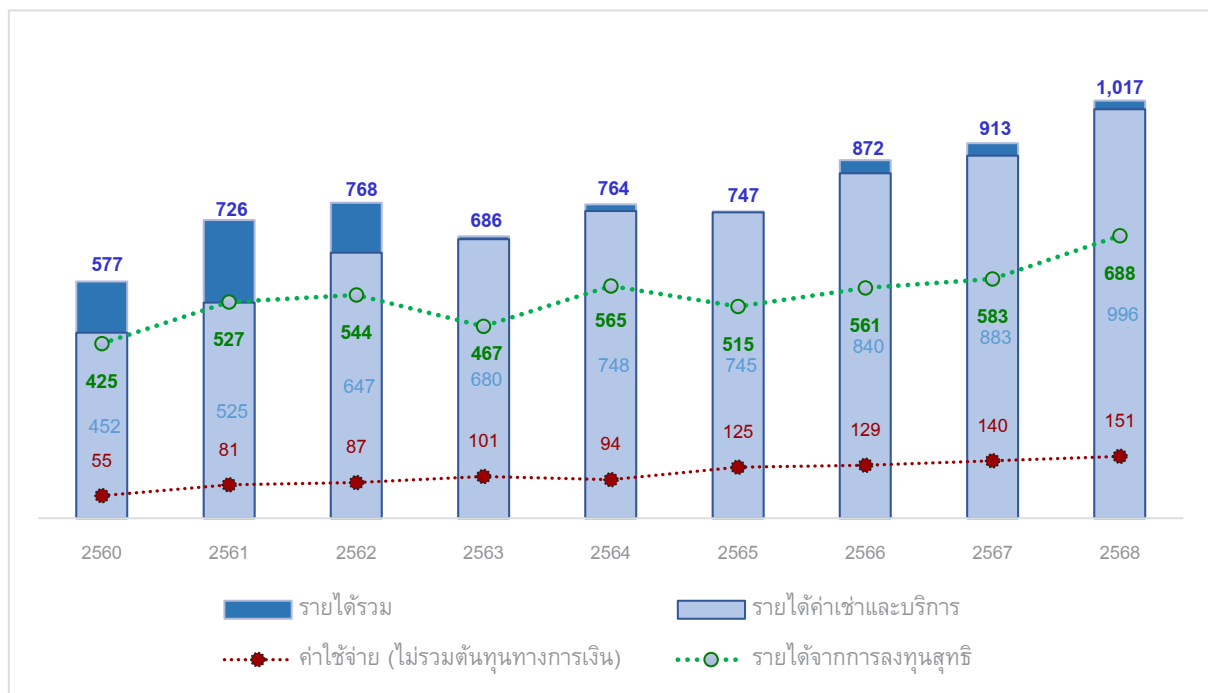
กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 4,782 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.41 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568

ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

พื้นที่เช่าและอัตราเช่า



รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	833.75	876.77	989.56
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.91	5.92	5.97
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	30.12	27.72	18.62
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	2.89	2.55
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	742.64	773.11	866.11
ต้นทุนทางการเงิน	181.54	190.46	178.27
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561.10	582.65	687.84
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(154.88)	(266.21)	(274.19)
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	406.22	316.44	413.65
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	949,616,116	1,058,806,116 ¹	1,058,806,116
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) ²	0.4278	0.2988 ^{1,2}	0.3907
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.5476	0.5555	0.5730
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	628.40	(199.48)	780.56
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(714.62)	307.07	(652.80)
กระแสเงินสดสุทธิ	(86.22)	107.59	127.76
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	8,475.17	8,867.91	8,799.06
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	8.9248	8.3753	8.3103
Price/NAV (เท่า)	0.62	0.78	0.74
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.35	0.37	0.37
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.50	6.50	6.15
Market Cap (ล้านบาท)	5,222.89	6,882.24	6,511.66

¹ หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 109,190,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2567

² อัตรากำไรต่อหน่วยมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปีหารด้วยจำนวนหน่วย ณ สิ้นปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,016.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.32 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 112.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.86 ซึ่งมาจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 และจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 328.86 ล้านบาท ลดลง 1.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน โดยหลักมาจากต้นทุนทางการเงิน ลดลง 12.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.40 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในระหว่างปี 2568 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.55 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.13 จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น และจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 687.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.05 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 274.19 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2568 จำนวน 413.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 97.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,799.06 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 330.23 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3103 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

☐ / ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2568	จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,168,292	3.22%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,595,397	2.99%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,757,435	0.40%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,019,200	8.00%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	37,948,617	5.52%
6	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	6,690,691	0.97%
7	ค่าใช้จ่ายอื่น	5,404,778	0.79%
	รวม	150,584,410	21.89%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์
 - 1.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของกองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 1.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
 - 1.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
 - 1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 2.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
 - 2.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
 - 2.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

- 2.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลง
 - 2.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลง
- 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
 - 3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 4.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2101 ชั้น 21 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2719-9557
URL	https://www.wha-ir.com

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	https://www.scbam.com

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 1,058,806,116 หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,378,057,530.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	:	8.8572 บาท

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.wha-ir.com

ภาพรวมของทรัพย์สิน



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2559

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บับลิวเอช เอ อินดัสเตรียล WHAIR (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช HREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 หลักทรัพย์ WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”) เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปี 2561

- วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- วันที่ 9 ตุลาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรของ กองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2562

- วันที่ 14 สิงหาคม 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ กองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2563

- วันที่ 14 สิงหาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2564

- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2565

- วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทางกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล” และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ จาก “HREIT” เป็น “WHAIR”

- วันที่ 30 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- ในเดือนตุลาคม 2565 ทางกองทรัสต์ได้รับรางวัล Business Excellence ประเภท Outstanding REIT Performance Awards จาก SET AWARDS 2022
- วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2566

- ในเดือนมิถุนายน 2566 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เป็น 1 ใน 15 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทวิถียั่งยืนที่น่าลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีแรก
- วันที่ 30 สิงหาคม 2566 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2567

- ในเดือนมิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทวิถียั่งยืนที่น่าลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีที่สอง
- วันที่ 28 สิงหาคม 2567 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 31 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ปี 2568

- วันที่ 28 สิงหาคม 2568 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 2 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

01

การประกอบธุรกิจ



นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “WHAIR” (เดิมชื่อ “HREIT”) โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

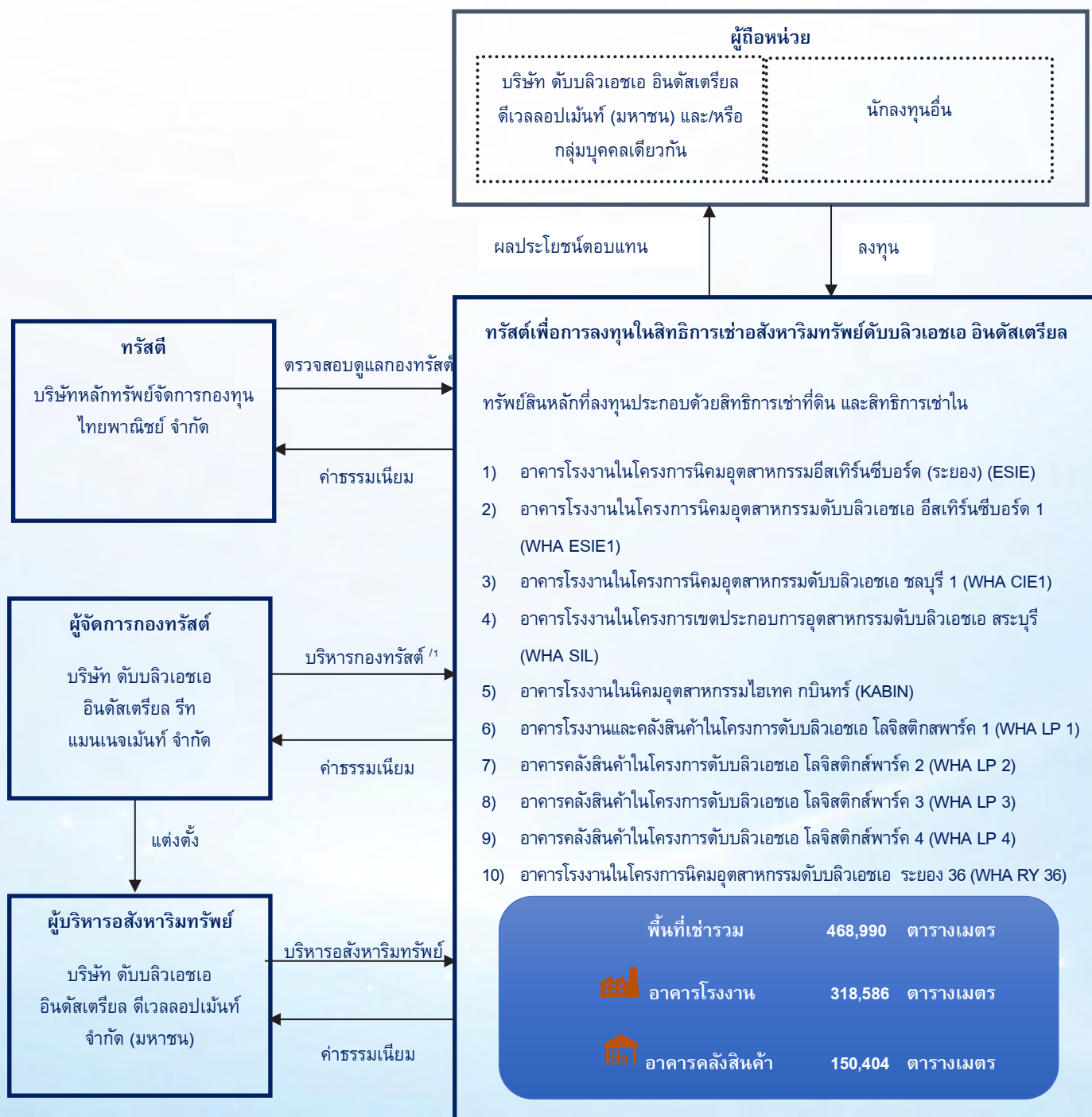
1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- (1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) (รวมเรียกว่า “WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- (2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่มีติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
- (3) พื้นที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท และ WHAIR แล้วเท่านั้น

- 2) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 1) ดังกล่าว และ
- 3) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ 1) และ 2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ 1) และ 2) ดังกล่าว

2 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.08

แม้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

2.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

3 รายละเอียดทรัพย์สิน

3.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ใน Ready Built Factory (อาคารโรงงาน) และ Ready Built Warehouse (คลังสินค้า)

ปี 2559 กองทรัสต์ได้เริ่มจัดตั้งขึ้นและเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกใน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง รายละเอียด ดังนี้

- 1) วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 21 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- 2) วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวน 9 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 15 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 14 ไร่ โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2567 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 10 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 170 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่า อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 468,990 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และปราจีนบุรี

3.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 – 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อ ตร.ม.

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอยที่ใช้กักแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready – Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นอาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



3.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี	ที่ดิน	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 100 ไร่ 1 งาน 4.77 ตร.วา
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)		136 ยูนิต์ พื้นที่อาคารรวม 318,586 ตร.ม.	ลิบบลูสแคว	34 ยูนิต์ พื้นที่อาคารรวม 150,404 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	จำนวน 45 ยูนิต์ (169,412 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 32 ยูนิต์ (145,580 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 13 ยูนิต์ (23,832 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 4 ยูนิต์ (25,664 ตร.ม.)
	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 45 ยูนิต์ (68,472 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 6 ยูนิต์ (28,102 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 39 ยูนิต์ (40,370 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	จำนวน 25 ยูนิต์ (24,576 ตร.ม.) Detached Building จำนวน 1 ยูนิต์ (3,360 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 24 ยูนิต์ (21,216 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 9,072 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	จำนวน 2 ยูนิต์ (8,088 ตร.ม.)
	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ยูนิต์ (37,714 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 3 ยูนิต์ (11,200 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 15 ยูนิต์ (26,514 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 14,861 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	จำนวน 13 ยูนิต์ (47,909 ตร.ม.)
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	จำนวน 1 ยูนิต์ (1,152 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Attached Building จำนวน 1 ยูนิต์ (1,152 ตร.ม.)	จำนวน 1 ยูนิต์ (12,260 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Attached Building จำนวน 1 ยูนิต์ (12,260 ตร.ม.)		พื้นที่หลังคาที่ใช้โรงงานได้ประมาณ 18,838 ตร.ม.
	จำนวน 1 ยูนิต์ (5,000 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 1 ยูนิต์ (5,000 ตร.ม.)			
อายุอาคารเฉลี่ย ^(ปี)	12.95	12.66		11.53

หมายเหตุ ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม ¹ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตาม มาตรฐานบัญชี ² (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอช อีเอสทีร์นิฮอร์ต 1 (WHA ESIE1)	193-0-73.06	169,412	45	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565, 4 ธ.ค. 2567	5,521,685,547	5,190,700,000	5,182,392,598	58.90
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยะของ (ESIE)	56-0-82.4	68,472	45	30,082	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 27 ธ.ค. 2565	2,159,006,949	2,027,600,000	2,023,404,823	23.00
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ ซมบุรี (WHA SIL)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	772,758,004	719,400,000	718,729,558	8.17
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 ม.ค. 2561, 24 ธ.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	1,097,562,840	981,900,000	978,694,458	11.12
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1	-	27 ธ.ค. 2565	27,611,129	27,100,000	27,100,000	0.31
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ ระยะของ 36 (WHA RY36)	5-1-23	5,000	1	-	4 ธ.ค. 2567	147,311,637	158,600,000	158,600,000	1.80
ดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	7-2-19.5	12,260	1	-	4 ธ.ค. 2567	329,930,772	320,700,000	320,700,000	3.64
รวม	320-3-96.73	318,586	136	122,434					
คลังสินค้า									
ดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พ.ย. 2559, 27 ธ.ค. 2565	664,110,216	648,100,000	647,289,108	7.36
ดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	23 พ.ย. 2559, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,789,451,529	1,732,500,000	1,732,434,694	19.69
ดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	4-3-92.0	8,088	2	-	4 ธ.ค. 2567	176,988,398	209,600,000	209,600,000	2.38
ดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,201,593,736	1,211,700,000	1,210,997,671	13.76
รวม	100-1-4.77	150,404	34	57,214					
รวม	421-1-1.50	468,990	170	179,648		13,888,010,757	13,227,900,000	13,209,942,910	150.13
						มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
								8,799,057,145	100.00

หมายเหตุ 1/ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประเมินโดยวิธีพิจารณาการรายได้ (Income Approach)

2/ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประเมินโดยวิธีพิจารณาการรายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า

2) แยกตามรายการทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	17.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	17.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	16.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	12.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	13.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	16.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	12.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
		เลขที่					3	3	3		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	13.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	14.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย พร้อม คาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	12.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	13.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 170696)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	13.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 26784)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	13.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	13.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	13.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	12.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							5	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797			13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26797	1	3	9.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	12.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	25118	5	0	13.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-4	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	29738	4	1	12.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-5	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	29739	4	1	12.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11 Exp.	2,400	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	17029	2	1	3.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							12	0		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	14.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	8877	3	3	22.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26731	4	0	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลฉะเชิงเทรา สระบุรี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50513	6	0	12.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลฉะเชิงเทรา สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50514	4	0	12.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลฉะเชิงเทรา สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	6	3	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ตำบลฉะเชิงเทรา 1 สระบุรี (WHA SIL)	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6	0	5.29	สิทธิการเช่า (ฟรีโฉนด)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ตำบลฉะเชิงเทรา 1 อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	16.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ตำบลฉะเชิงเทรา 1 อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	12.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							4	2	6.00	13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	6.00	13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	33.90	13.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	72.20	12.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	55.20	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-3	3,760	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	29737	4	1	58.00	12.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.1/2	4,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	10734	4	2	63.50	21.04	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	R.05-2	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	26731	4	2	60.00	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระเบียง 36 (WHA RY36)	J11-2	5,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	92750	5	1	23	3.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building							242	3	97.81			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3'1	1,366	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	24.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4'1	1,582	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	22.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการเคมียุทธศาสตร์ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 52.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 7.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 62.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 62.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 16.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 89.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 8.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 8.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น	23 พ.ย. 59	30381	0	2	52.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
				เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน					
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0 2	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0 1	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0 2	25.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 1	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 3	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 3	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01A	2,376	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 1	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01B	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 0	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01C	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 0	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0 1	13.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0 1	13.30 62.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0 1	13.30 8.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	-	-	-
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอมเมอร์เชียลเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
67	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	-
68	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
69	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0	2	52.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพยากร
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	12.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 2	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
80	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0 3	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
81	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเฮเอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1 1	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพยากร	
							1	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
82	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลัก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6B	516	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
84	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6C	516	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
85	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6E	660	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
86	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08E	1,152	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90924	0	2	12.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
87	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/2	4,662	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	2	3	12.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
88	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	3	0	12.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
89	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B.6A	660	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลักชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	90909	0	1	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
90	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	18-1	1,152	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลัก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	85482	0	2	12.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
91	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-01	1,656	อาคารคอมมูนิตี้ดรีมหลัก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
92	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
93	โครงการดับลิแวนซ์ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A3	12,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	211621	7	2	11.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			125,344				77	3	98.92		

^{1/} จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพยากรสิ้นประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	11.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
-	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	-	-	-
10	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-6	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	12.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-8	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	12.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการจัดบิลเวอซอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร ที่จัดทรัพยากร	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0 3	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1 3	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2 3	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1 0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2 0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2 0	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3 0	55.52	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2 1	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการดับเพลิง โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.12	4,314	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	2 2	48.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
29	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.14	5,214	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	3	0	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.16	3,095	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	220436	1	3	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.3	3,885	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	220436	2	1	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.4	4,959	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	3	0	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D.2	5,165	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	473	3	0	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A.5	5,262	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	9198, 9199	3	0	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			150,404				100	1	4.77		
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			468,990				421	1	1.50		

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

4 การจัดหาผลประโยชน์

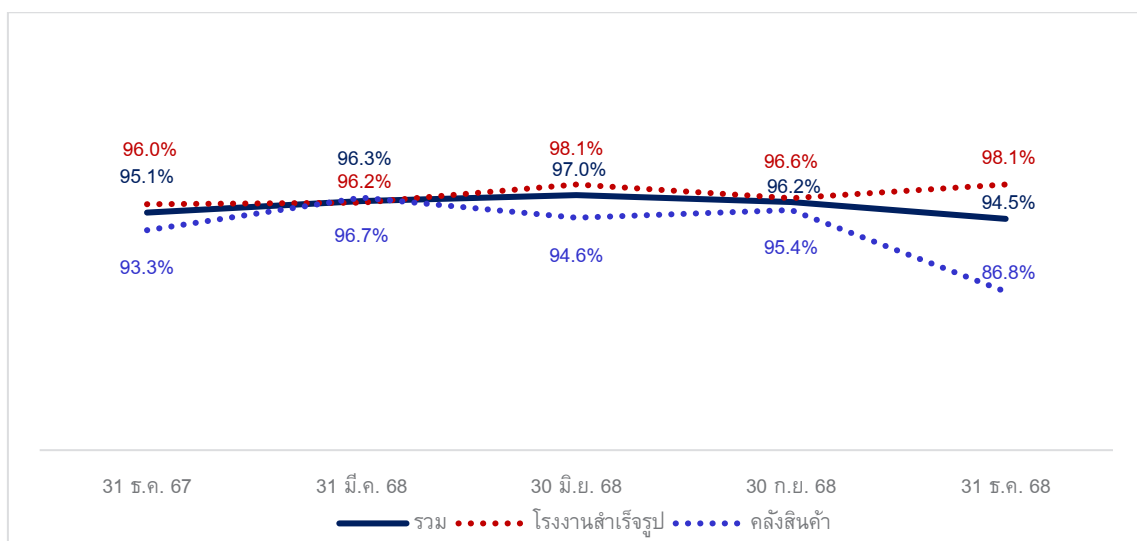
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

4.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

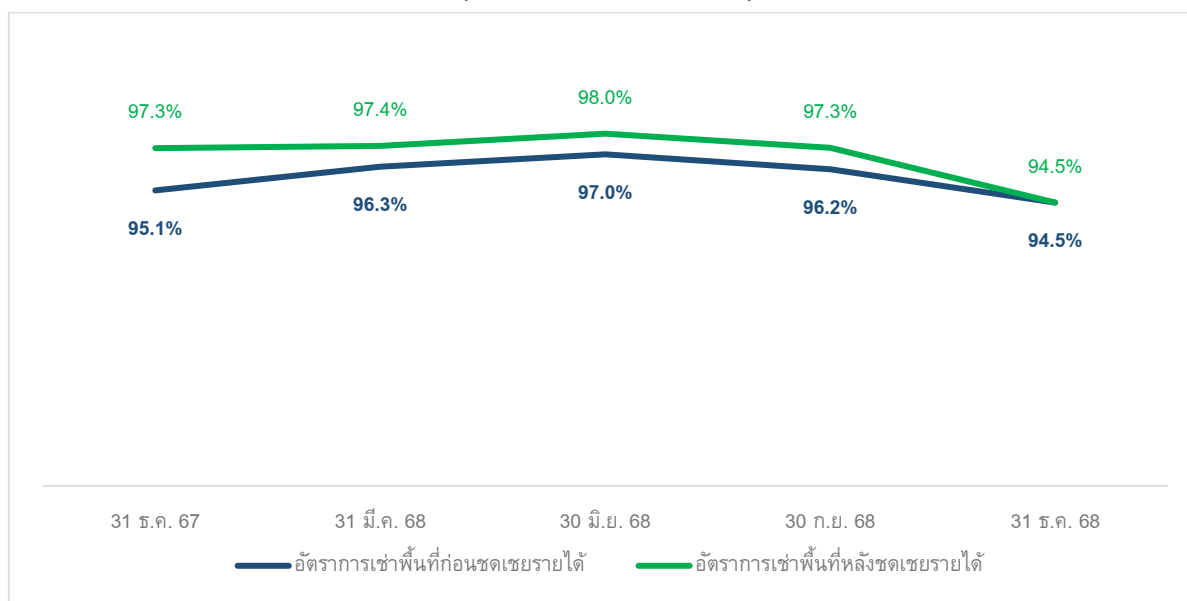
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

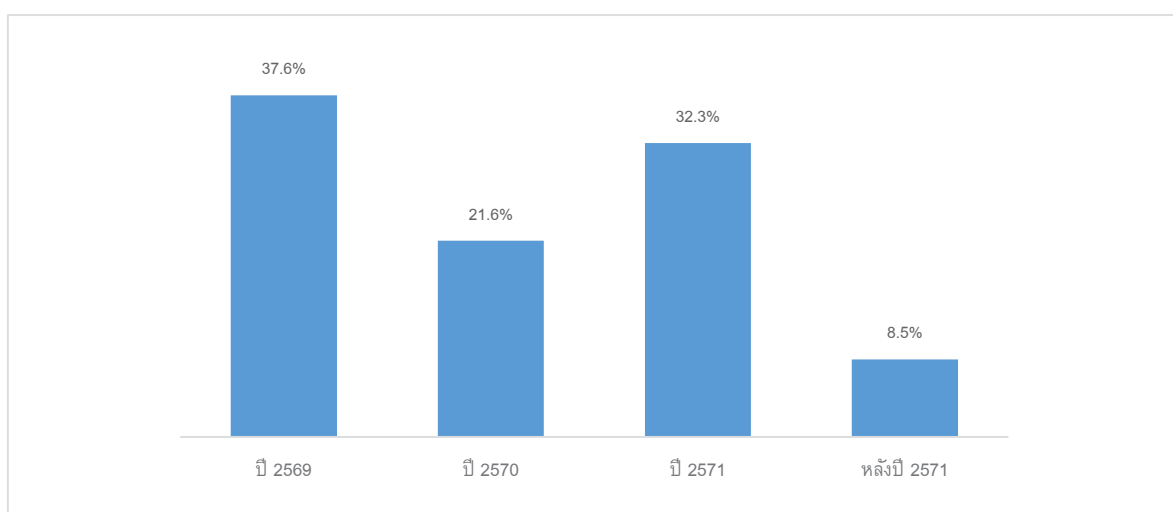
อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า(ร้อยละของพื้นที่รวม)



อัตราการเข้าพื้นที่ก่อนและหลัง WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า
(ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม)



4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และเป็นผู้ชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า¹ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เข้า	พื้นที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้สัญญาตกลง กระทำการ
1	เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ^{1/} (พื้นที่หลังคา)	WHA SIL	7,197	เป็นไปตามสัญญา ตกลงกระทำการ	15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนในทรัพย์สิน
2	เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ^{3/}	WHA ESIE1, WHA RY36, WHA LP1, WHA LP3	40,172	เป็นไปตามสัญญา ตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนในทรัพย์สิน

หมายเหตุ ^{1/}กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561

^{3/}กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR <https://www.wha-ir.com/prospectus>

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ (หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงิน ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	ผลต่าง
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคาร	27.45	18.33	(9.12)
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	0.27	0.29	0.02

3) การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของ WHA

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของ WHA สำหรับปี 2567-2568 จากงบการเงินฉบับตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
รายได้รวม ^{1/}	17,014.60	14,352.28	18,231.83
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	7,652.19	7,157.14	7,426.43
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4,425.74	4,359.37	5,135.03
กำไรสุทธิ	5,049.59	4,801.67	5,535.73

หมายเหตุ^{1/} รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายและการให้บริการ รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ฐานะทางการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์รวม	90,224.95	101,541.14	101,403.63
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{1/}	44,926.89	52,339.33	53,084.31
หนี้สินรวม	52,902.53	63,030.34	60,804.19
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	33,487.38	34,831.52	36,910.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น	37,322.42	38,510.80	40,599.44

หมายเหตุ: ^{1/} หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า รายได้รอการตัดบัญชี และเงินกู้ยืมจากการอื่น

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,998.27	2,925.98	1,322.97
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,767.25)	(5,049.93)	(3,430.58)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,914.43)	3,853.84	(2,490.45)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(683.41)	1,729.89	(4,598.06)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148.08	6,449.89	8,176.12
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(14.78)	(3.66)	(17.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	6,449.89	8,176.12	3,560.55

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้นได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยนายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บงบการเงินสำหรับงวดปี 2566 – 2567 และนางวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บงบการเงินสำหรับงวดปี 2568 จากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
อัตราทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.28	1.50	1.43
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.20	1.36	1.31
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.64	1.50
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ¹	7.87	7.46%	7.32%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ³	19.04	18.88%	18.77%
อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ร้อยละ)	26.01	30.37%	28.17%

หมายเหตุ¹ อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

³ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568

รายได้รวมในปี 2566 เท่ากับ 14,874.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,145.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.35 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 746.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.67 จากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้า 239.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.17 และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ 159.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.87 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

กำไรขั้นต้นในปี 2566 เท่ากับ 6,907.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 771.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.56 ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 46.44 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 44.70 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2566 เท่ากับ 2,104.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.19 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ

14.15 ลดลงจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 14.44 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ในปี 2566 WHA มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 1,495.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 910.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 155.52 ด้วยเหตุนี้ จากผลประกอบการของWHA ที่มีแนวโน้มดีขึ้น แม้ว่าต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยส่งผลให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 4,425.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 26.01 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่เท่ากับ 4,045.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 25.99 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าWHA สามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดีด้วยผลกำไรสุทธิที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

ฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 101,403.63 ล้านบาท ลดลง 137.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 101,541.14 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมสามารถแบ่งเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเท่ากับ 25,423.53 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 3,560.55 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 19,614.94 ล้านบาท ขณะที่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม เท่ากับ 75,980.09 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ ค่าความนิยมเท่ากับ 17,575.05 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัท รวมเท่ากับ 14,077.68 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 13,763.88 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 60,804.19 ล้านบาท ลดลง 2,226.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.53 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 63,030.34 ล้านบาท เนื่องจากจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 53,084.31 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 2,947.10 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 40,599.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,088.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.42 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 38,510.80 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของWHA ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับ 1.36 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินรวมจำนวน 1,989.22 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การซื้อที่ดินจำนวน 19.36 ล้านบาท การก่อสร้างคลังสินค้าและอาคารสำนักงานจำนวน 435.71 ล้านบาท และการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1,534.16 ล้านบาท นอกจากนี้ WHA ยังมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในนามของกลุ่มกิจการและบริษัทรวมจำนวน 1,355.50 ล้านบาท

อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีภาระในการชำระค่าเช่าพื้นที่ รวมจำนวนประมาณ 18.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.88 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

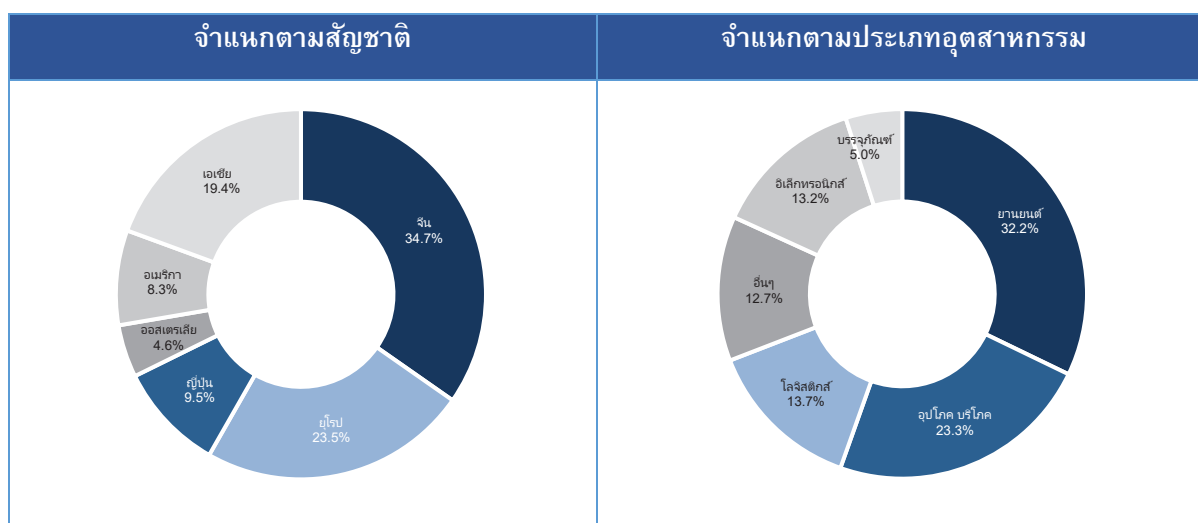
หากพิจารณาความสามารถของ WHA ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีนิติบุคคล ตามข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 7,426.43 จะเห็นว่า WHA มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี เพียงพอในการชำระภาระทางการเงินดังกล่าว นอกจากนี้ WHA มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1.31 เท่า ซึ่งจะเห็นได้ว่า WHA ยังคงมีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่มั่นคง

นอกจากนี้ WHA ได้รับ Credit Rating ระดับ A- จากการจัดอันดับเครดิตโดย Tris Rating ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 จึงคาดว่า WHA จะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้แก่กองทรัสต์

4.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า¹⁾



หมายเหตุ ¹⁾ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อรายได้รวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนรายได้เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	8.6%	2571	จีน	อุปโภคบริโภค
2	DHL Supply Chain Co.,Ltd	4.2%	2570	เยอรมัน	โลจิสติกส์
3	Supreme Fostreon (Thailand) Co.,Ltd ¹	3.6%	2569, 2570	อินเดีย	ยานยนต์
4	Vexcel Packaging (Thailand) Co., Ltd.	3.4%	2570	ไทย	บรรจุภัณฑ์
5	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	3.0%	2577 ²	อเมริกัน	อุปโภคบริโภค
6	Windmoeller & Hoelscher Asia Pacific Co., Ltd.	2.8%	2571	เยอรมัน	เครื่องจักร
7	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	2.6%	2569	เยอรมัน	ยานยนต์
8	Nobo Automotive System (Thailand)Co.,Ltd.	2.3%	2570	จีน	ยานยนต์
9	Gempack Asia Limited	2.3%	2574	ออสเตรเลีย	อุปโภคบริโภค
10	Top Link Industrial (Thailand) Co., Ltd.	2.2%	2569	ฮ่องกง	อิเล็กทรอนิกส์
	รวม		34.9%		

หมายเหตุ

¹ เดิมชื่อ Supreme Feltol (Thailand) Co., Ltd.

² Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. รวม commit to renew 3+3 (1 มีนาคม 2571 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

4.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่นทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

4.5 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัดและ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 4,782 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) กู้จากธนาคารธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย

ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 4 ปี และ 5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,865 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 311 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ที่เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับ เพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา วงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี และ 5 ปี วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระ คืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม เงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายเดือนและรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ โดยมูลค่า หลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ 2) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัย ร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบัน การเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า

3) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนามของทรัสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 410 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคาร คลังสินค้า ของ โครงการ เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้; และ 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าบนหลักประกันของธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป; และ 3) โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้กู้ได้เอาประกันภัยต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

4) จาณการยูนี จำกัด (มหาชน)

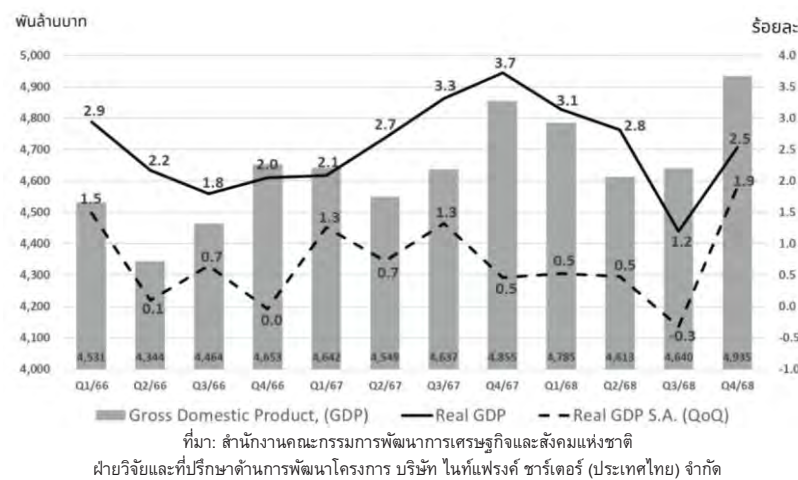
ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ชำระหนี้ในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 311 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคาร คลังสินค้าของโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้; และ 2) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าทบทวนหลักประกันของธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป; และ 3) โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้กู้ได้เอาประกันภัยต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 4,782 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 34.41 % ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

1. ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนจากทางภาคการผลิตและบริการ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิต การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน การก่อสร้าง การขนส่งและคลังสินค้า รวมถึงธุรกิจค้าปลีก ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ภายในประเทศปรับตัวดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าและบริการชะลอตัวลง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ_SA) สำหรับภาพรวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 2.0 ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ -0.3 ถึง 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของ GDP

2. สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568

1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568

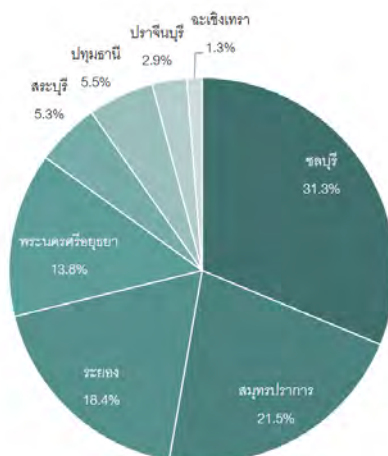


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2568 มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม 85,066 ตารางเมตร โดยจะเป็นบริเวณ จังหวัดชลบุรี ระยอง และปทุมธานี

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.3 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.4 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568

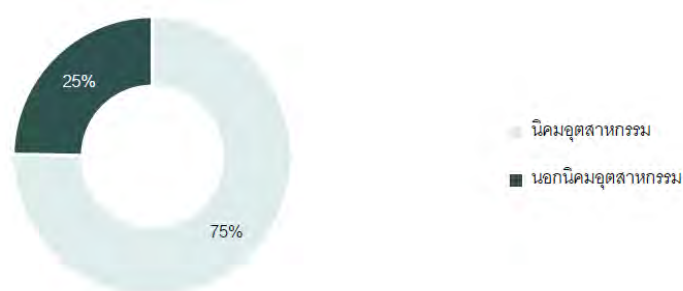


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,887,495 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 117,422 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ร้อยละ 90.2 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ ร้อยละ 1.3

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 920,140 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 659,214 ตารางเมตร

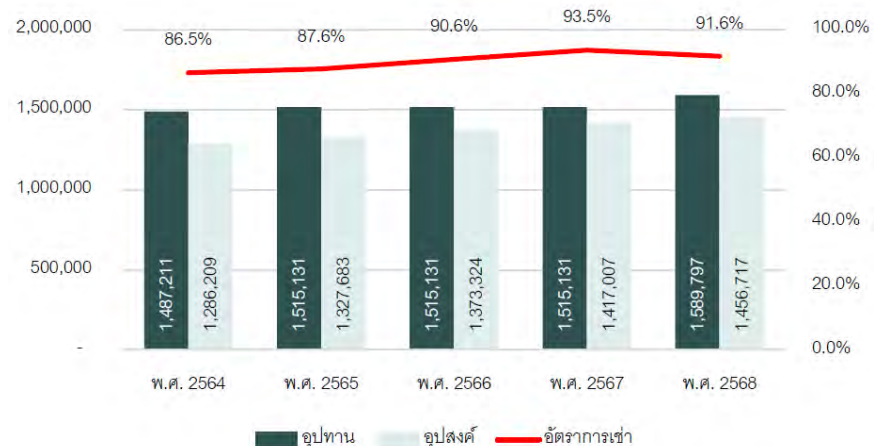
อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัด ชลบุรีและระยอง พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

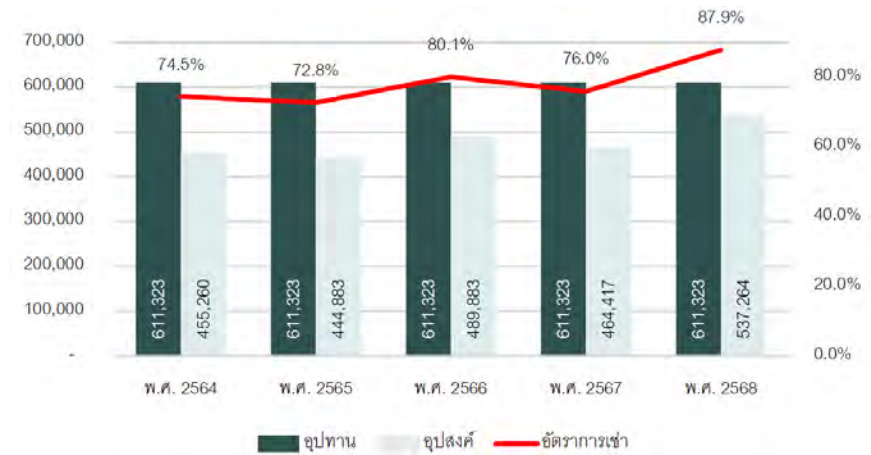
ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 74,666 ตารางเมตร จาก พ.ศ. 2567 ทั้งในจังหวัดชลบุรี และระยอง โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 63 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ ร้อยละ 37 และพบอุปทานใหม่ของโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดชลบุรีเพิ่มขึ้น 44,194 ตารางเมตร และในจังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 30,472 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,456,717 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 91.6 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวลดลงจากเดิมในปี พ.ศ. 2567 ที่อัตราการใช้ร้อยละ 93.5 เนื่องจากจำนวนอุปทานเพิ่มสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 39,735 ตารางเมตร

แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่ ชลบุรี และ ระยอง ยังคงมีทิศทางเชิงบวกในระยะกลางถึงยาว โดยแรงหนุนหลักมาจากการเป็นแกนกลางของ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และความได้เปรียบด้านโลจิสติกส์จากความใกล้ชิดกับ ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งรองรับการนำเข้า-ส่งออกในระดับประเทศ และภูมิภาค ส่งผลให้พื้นที่ยังคงเหมาะสมสำหรับการตั้งฐานการผลิตที่มุ่งเน้นตลาดส่งออกและซัพพลายเชนระดับสากล ในช่วงหลัง ทิศทางการพัฒนาอุปทานใหม่มีความชัดเจนมากขึ้น โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับโครงการแบบ Built-to-Suit เพื่อตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะด้านเทคนิค มาตรฐาน ESG และระบบสาธารณูปโภคที่รองรับกระบวนการผลิตขั้นสูง ขณะเดียวกัน โรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory) ยังคงมีบทบาท โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ผลิตที่ต้องการเริ่มดำเนินกิจการได้รวดเร็ว หรืออยู่ในช่วงขยายสายการผลิตเพิ่มเติม

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกหนึ่งฐานการผลิตสำคัญ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และนิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร ซึ่งทำให้ความต้องการโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นี้ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโรงงานที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทดแทนน้ำมัน เชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ส่วนจังหวัดสระบุรีเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร

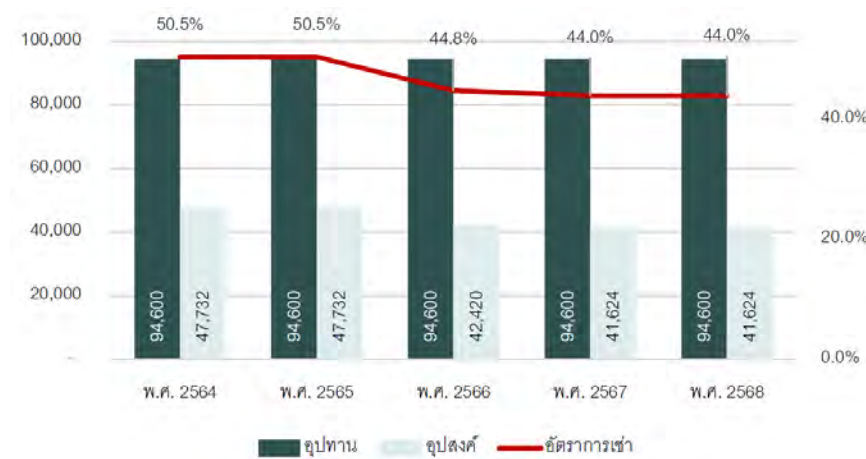
ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นร้อยละ 72 ขณะที่จังหวัดสระบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพียงร้อยละ 28 และมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 537,264 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323

ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.9 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ที่ร้อยละ 76 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 17,221 ตารางเมตร

ณ ปัจจุบัน ตลาดโรงงานสำเร็จรูปใน พระนครศรีอยุธยา และ สระบุรี มีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยแรงหนุนหลักมาจากการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อกับคมนาคม บริเวณวังน้อยที่เอื้อต่อธุรกิจโลจิสติกส์และสินค้าอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มกระจายสินค้าและอุตสาหกรรมเบา ทำให้ความต้องการคลังสินค้ามีสัดส่วนสูงกว่าโรงงาน ขณะที่อุปทานโรงงานใหม่มักเป็นรูปแบบ Built-to-Suit ภายในนิคมอุตสาหกรรมตามข้อกำหนดผังเมืองที่จำกัดพื้นที่พัฒนา โดยเฉพาะในอยุธยาที่ไม่ค่อยเห็นการขยายตัวของโรงงานใหม่มากนักจากข้อจำกัดด้านที่ดินและโซนอุตสาหกรรม ส่วนสระบุรียังเผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันและการตัดสินใจชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการบางราย ส่งผลให้ภาพรวมตลาดเติบโตอย่างระมัดระวังมากกว่าการขยายตัวเชิงรุก

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราชญ์บุรี

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดปราชญ์บุรี พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณจังหวัดปราชญ์บุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมมกบินทร์บุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และ อิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี พ.ศ. 2563 ถึง ปัจจุบัน อุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

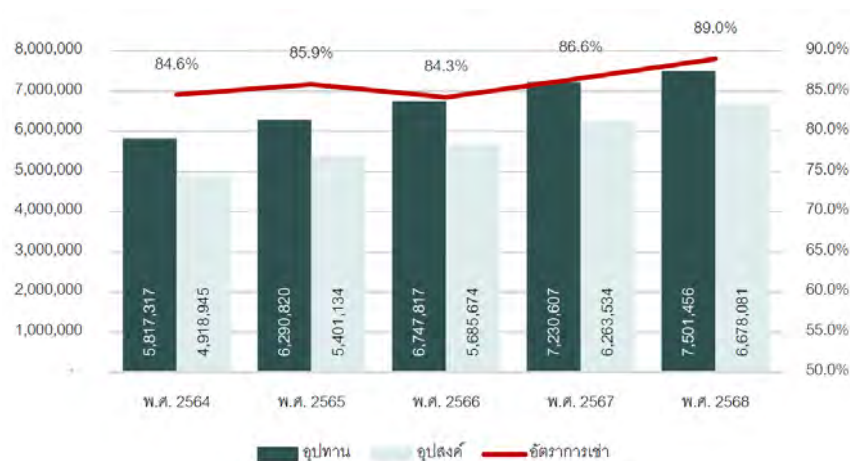
ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 41,624 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 44.0 ซึ่งคงตัวเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2567 และปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2566 ที่ร้อยละ 44.8 หลังจากที่ทรงตัวคงที่มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่ สถานการณ์โควิด -19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมส่วนมากเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังทรงตัว

ปัจจุบันสถานการณ์ ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัด ปราจีนบุรี ยังมีความเคลื่อนไหวที่ค่อนข้างจำกัดเมื่อเทียบกับโซนอุตสาหกรรมหลักอย่างชลบุรี ระยองหรือภาคตะวันออก โดยพื้นที่สำคัญที่มีโรงงานและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ส่วนใหญ่จะอยู่ใน โซนอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ เช่น 304 Industrial Park ซึ่งนำเสนอโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน ตอบโจทย์ผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มดำเนินกิจการได้รวดเร็ว และเชื่อมต่อการขนส่งผ่านทางหลวงหมายเลข 304 ไปยังท่าเรือ สนามบินและแหล่งแรงงานได้สะดวก

นอกจากนั้น ยังมี โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในส่วนอุตสาหกรรมอื่น เช่น Hi-Tech Kabin Industrial Estate โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายมีโครงการโรงงานให้เช่าขนาดตั้งแต่ 900 – 3,000 ตร.ม. รองรับกลุ่มผลิตและคลัสเตอร์เฉพาะด้าน แต่ภาพรวมอุปทานโรงงานสำเร็จรูปในปราจีนบุรียังถือว่าไม่หนาแน่นและเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป เมื่อเทียบกับจังหวัดที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมหนักหรือการตั้งโรงงานของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดใหญ่กว่า โดยยังคงเป็นทำเลที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการขนาดกลางหรือผู้ที่ต้องการเช่าโรงงานแบบพร้อมใช้งานมากกว่าโครงการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568

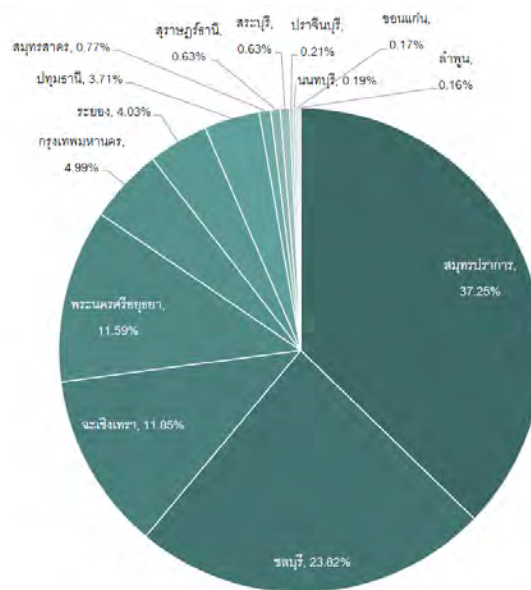


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และอยุธยา

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 2.4

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่จะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจะเชิงเทรา ชลบุรีและ ระยอง พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณ จะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และอื่นๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณ จะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2568 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 79,557 ตารางเมตร

เนื่องจาก จะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง เป็น 3 จังหวัดที่ตั้งอยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เพราะเชื่อว่าจะมีการลงทุนตั้งโรงงานในเขตสนับสนุนการลงทุนและจะมีอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามมา คาดว่าบริเวณนี้จะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,561,443 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 82 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 183,317 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 166,409 ตารางเมตร

2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 ในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น โดยอุปสงค์มีการขยายขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสะท้อนในด้านอุปทานที่โตตามอุปสงค์ อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่โรงงานยังคงกระจุกตัวในทำเลหลัก เช่น พื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และพื้นที่อุตสาหกรรมใกล้กรุงเทพฯ ซึ่งยังคงเป็นทำเลที่ผู้เช่าให้ความสนใจอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าอุปสงค์จะทยอยปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการฟื้นตัวของการลงทุนและการขยายตัวของกิจกรรมในห่วงโซ่อุปทาน แม้จะยังไม่เห็นการเติบโตแบบก้าวกระโดด

ในด้านอุปทาน เห็นการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ในระดับค่อนข้างสูงในปี 2568 จากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาดพร้อมกันหลายโครงการ ส่งผลให้ระดับการแข่งขันระหว่างผู้พัฒนาเพิ่มสูงขึ้น แม้จะมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก แต่การดูดซับพื้นที่ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการเติบโตของอุปสงค์ แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าผู้พัฒนาจะยังคงใช้กลยุทธ์การเปิดโครงการอย่างระมัดระวังมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีผู้เช่ารองรับล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกิน

แม้อุปทานในปี 2568 จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระดับค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโดยรวมยังคงทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดและกำลังต่อรองของผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น โดยผู้พัฒนาส่วนใหญ่เลือกใช้กลยุทธ์รักษาระดับค่าเช่าเดิม พร้อมเสนอเงื่อนไขจูงใจอื่น ๆ แทนการปรับขึ้นราคา แนวโน้มในปี 2569 ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวต่อเนื่อง โดยการปรับขึ้นราคาอาจเกิดขึ้นเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพสูงหรือโครงการที่มีคุณภาพและสเปกเฉพาะทางเท่านั้น

ในด้านแนวโน้มการพัฒนา ผู้พัฒนาเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาโรงงานในรูปแบบ Built-to-Suit และโครงการที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบโจทย์ผู้เช่าที่มีความต้องการเฉพาะ และลดความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยตรง แนวโน้มในปี 2569 รูปแบบการพัฒนาที่เน้นความเฉพาะทางคุณภาพอาคาร และความพร้อมในการใช้งาน จะมีบทบาทมากขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันของตลาดโรงงานสำเร็จรูปในระยะถัดไป

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวโน้มในอนาคต ผู้พัฒนาบางรายมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนไปสู่ระบบอัตโนมัติ หรือ Automated Warehouse ซึ่งจะช่วย

ให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความสูญเสีย และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บสินค้าอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการสินค้า เช่น ระบบจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลั่งสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความตึงเครียดในตะวันออกกลางที่เพิ่มขึ้นอาจสร้างความไม่แน่นอนต่อเส้นทางขนส่งพลังงานผ่านช่องแคบฮอร์มุซ ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของการขนส่งน้ำมันโลก และอาจส่งผลให้ราคาพลังงานในตลาดโลกมีความผันผวนมากขึ้น สำหรับประเทศไทย ซึ่งยังพึ่งพาการนำเข้าน้ำมันจากต่างประเทศเป็นสัดส่วนสูง ความผันผวนดังกล่าวอาจส่งผ่านมายังต้นทุนพลังงานภายในประเทศ และเพิ่มแรงกดดันต่อต้นทุนโลจิสติกส์ โดยเฉพาะค่าเชื้อเพลิง อย่างไรก็ตาม ตลาดยังมีศักยภาพในการปรับตัวในระยะสั้นผ่านกลไกบริหารต้นทุนและการบริหารห่วงโซ่อุปทาน

ในระยะยาว ผลกระทบจะขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นและระดับความรุนแรงของสถานการณ์ หากต้นทุนพลังงานทรงตัวในระดับสูงต่อเนื่อง อาจกดดันภาคการผลิตและการส่งออก และสะท้อนผ่านอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี ปัจจัยเชิงโครงสร้าง เช่น การปรับตัวของห่วงโซ่อุปทานและการกระจายฐานการผลิตในภูมิภาค ยังคงเป็นแรงสนับสนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย ทั้งนี้ แม้สถานการณ์ยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ แต่ควรติดตามอย่างใกล้ชิด เนื่องจากความเสี่ยงด้านต้นทุนและความเชื่อมั่นอาจเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญหากสถานการณ์ยืดเยื้อกว่าคาด

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัท ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัท จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายใน

ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินนั้น มีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินหลักนี้ไปอีก 30 ปีเป็นจำนวนดังนี้

ทรัพย์สิน	ค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการ เช่าที่ต่ออายุ (รวมค่าจด ทะเบียนสิทธิการ เช่า)	ปีที่ชำระค่าเช่า และค่าจด ทะเบียนสิทธิ การเช่าสำหรับ ระยะเวลาการ เช่าที่ต่ออายุ (ชำระเมื่อมีการ ต่อสัญญา)	ระยะเวลาการเช่าที่ ต่ออายุ
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	505.50 ล้านบาท	2589	23 พ.ย. 2589 – 22 พ.ย. 2619
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง	101.10 ล้านบาท	2591	4 ม.ค. 2591 – 3 ม.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง	30.33 ล้านบาท	2591	24 ธ.ค. 2591 – 23 ธ.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม	79.75 ล้านบาท	2593	14 ธ.ค. 2593 – 13 ธ.ค. 2623
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	80.88 ล้านบาท	2595	27 ธ.ค. 2595 – 26 ธ.ค. 2625
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า	68.75 ล้านบาท	2597	4 ธ.ค. 2597 – 3 ธ.ค. 2627

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามค่านัน หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5 – 10 ปี เพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามจำนวนข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ตามลำดับ

อนึ่ง ในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแจ้งการต่อสัญญาเช่าในระบะเวลาดังกล่าว หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถต่อระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุได้และสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงโดยที่กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องใด ๆ จากเจ้าของทรัพย์สินได้

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำนายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์ โดยมีวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุน โดย

1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

72

ของกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หรืออาคารคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสดำเนินการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของ WHAID และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด (“WHASL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAUP ได้เช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา อยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาและจะการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop บนหลังคาที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว WHAUP และ WHASL จัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคา รวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์ประกันภัย WHAUP และ WHASL ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP และ WHASL เข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคตของ WHAUP และ WHASL การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวของ WHAUP และ WHASL อาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้เจ้าของทรัพย์สินก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้อยู่ของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ เจ้าของทรัพย์สินจะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และกองทรัสต์ยังจะไม่ได้รับประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้ลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 4,782 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.41 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้จะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงิน

ต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น

นอกจากนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินภายใต้โครงการนิคมอุตสาหกรรม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม

ในฐานะผู้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่ เช่น ระบบถนน ภายใน ระบบน้ำ และ ระบบไฟฟ้า รวมทั้งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีหน้าที่จัดให้มีกองทุนหลักประกันเพื่อการบำรุงรักษา และสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ และนำส่งเงินสมทบเข้ากองทุนดังกล่าว ซึ่งหากผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมไม่สามารถดำเนินงานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ดูแลกองทุนมีสิทธิใช้และสั่งจ่ายเงินจากกองทุนเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุนได้

1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ก็จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าได้จนเต็มพื้นที่ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากการขาดการชดเชยรายได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของกองทรัสต์ได้

1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ เพื่อรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าโดยชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนด การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราชดเชยรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความ

ต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าเช่ารายได้ในราคาที่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผลให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่กองทรัสต์จะได้รับเช่าเช่ารายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตราบฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และ ปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 34.9 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.7 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใด

รายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหรือผู้เช่าอาจยกเลิกสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบธุรกิจยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ บรรจุกัมภ์ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 32.1 ร้อยละ 23.3 ร้อยละ 13.7 ร้อยละ 13.2 ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 12.7 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ยุโรป ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เอเชีย และอเมริกัน คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 34.7 ร้อยละ 23.5 ร้อยละ 9.5 ร้อยละ 4.6 ร้อยละ 19.4 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลทางลบต่อกองทรัสต์น่าจะมีความเป็นไปได้ต่ำ

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่านั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์

บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัทฯ รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตามข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอน ไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไป จะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีการรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 12.7 ปี โดยทรัพย์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุน้อยกว่า 5 ปี ร้อยละ 1.6 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 4.5 อายุประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 0.3 อายุประมาณ 10 – 15 ปี ร้อยละ 85.7 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 7.9 ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทำสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6-20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ใบอนุญาตถูกยกเลิก ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่ใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง จัดแปลงอาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตรากำลังอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- 14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่

- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันช่วงที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้นั้นเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเงินอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

- 1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- 2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- 3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- 4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- 5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- 6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- 7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- 8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- 9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์ หรือประมาณการไว้

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยรวมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ประมาณ 73 – 111 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน การควบคุมอัตราการเช่าพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรืออัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น หรือพื้นที่อาคารที่ไม่มีการเช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าได้ หรือรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายและการดำเนินงานขององค์กรที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม

ผู้จัดการองค์กรยึดมั่นในเจตนารมณ์ที่จะดำเนินตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่มีความรับผิดชอบต่อและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ทั้งในมิติด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อที่จะสามารถนำพาองค์กรให้เติบโตไปข้างหน้าอย่างมั่นคง ควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานของผลการดำเนินงาน

1.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม : การสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับชุมชน

ผู้จัดการองค์กรได้มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับชุมชน ผ่านการสนับสนุนการศึกษาและการจัดกิจกรรมเพื่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน

ความสำเร็จที่โดดเด่นในปี 2568

พลังแห่งการแบ่งปัน: การพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน

กิจกรรมจิตอาสา "บรรจุถุงยังชีพ": ผู้จัดการองค์กรร่วมกับ WHA Group ได้จัดกิจกรรมจิตอาสาเพื่อบรรจุถุงยังชีพจำนวน 1,000 ถุง มอบให้ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่สงบในพื้นที่ชายแดนไทย-กัมพูชา โดยมีคณะผู้บริหารและพนักงานจิตอาสาพร้อมแรงร่วมใจจัดเตรียมสิ่งของจำเป็น เช่น อาหารแห้ง อาหารพร้อมรับประทาน เครื่องดื่ม และผ้าห่ม

โครงการ "WHA มอบอุปกรณ์การศึกษา": โครงการนี้ดำเนินต่อเนื่องเป็นปีที่ 27 โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อส่งเสริมการศึกษาและยกระดับคุณภาพชีวิตของเยาวชนในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม ครอบคลุมโรงเรียนและศูนย์พัฒนาเด็กเล็กในพื้นที่รวม 77 แห่ง นักเรียนกว่า 25,000 คนได้รับอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็นต่อการเรียนรู้ เช่น กระป๋องนักเรียนและสมุด ซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ปกครอง

กิจกรรมส่งมอบถุงปันสุข Upcycling: ถุงปันสุขที่ผลิตจากขวดพลาสติกและเส้นใยผักตบชวา ถูกส่งมอบให้ผู้สูงอายุและผู้ป่วยยากไร้ในพื้นที่ อบต.ตาสีห์ และทต. จอมพลเจ้าพระยา อ.ปลวกแดง จ.ระยอง

สร้างความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับชุมชน: สังคมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสำหรับทุกคน

ผู้จัดการองค์กรภายใต้ WHA Group มีความมุ่งมั่นในการพัฒนาและสนับสนุนกิจกรรมที่มุ่งสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของทุกคน โดยเข้าร่วมกิจกรรมงานเดิน วิ่งมินิมาราธอน "One WHA Run 2025-ร่วมกันเป็นหนึ่ง เป้าหมายเดียวกัน" ปีที่ 2 ร่วมกับตัวแทนกลุ่มผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอและชุมชนเข้าร่วม ในครั้งนี้มีนักวิ่งและประชาชนทั่วไปเข้าร่วมกว่า 1,200 คน ณ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 จังหวัดชลบุรี

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคมนี้ไม่เพียงแต่สร้างความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับชุมชน แต่ยังเป็นการสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสำหรับทุกคน



WHA Group ร่วมส่งเสริมสุขภาพที่ดี ปีที่ 2

ในกิจกรรม เดิน วิ่งมินิมาราธอน “One WHA Run 2025 ร่วมกันเป็นหนึ่ง เป้าหมายเดียวกัน”

1.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ในยุคที่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมกลายเป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมผ่านการใช้พลังงานทดแทน การลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และการจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังมีการปลูกต้นไม้และสร้างพื้นที่สีเขียวเพื่อเพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพ

ความสำเร็จที่โดดเด่นในปี 2568

มุ่งสู่เป้าหมาย Net Zero ภายในปี 2593

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เชิญชวนผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของ WHA ร่วมบริหารจัดการทรัพยากรที่ไม่ใช้แล้วเพื่อเข้าสู่กระบวนการ Upcycle และ Recycle ตามหลัก BCG (Bio-Circular-Green Economy Model) ซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและยั่งยืน

ขวดพลาสติกที่ใช้แล้ว: นำเข้าสู่กระบวนการ Upcycle เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สวยงาม

กระดาษที่ไม่ใช้แล้ว: Recycle เพื่อผลิตเป็นอุปกรณ์และสื่อการเรียนการสอน (Brain Based Learning) ให้กับโรงเรียนรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรม

น้ำมันพืชใช้แล้ว: ผลิตเป็นน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน (Sustainable Aviation Fuel: SAF) เปลี่ยนน้ำมันปรุงอาหารใช้แล้วให้เป็นพลังงานสะอาด

ส่งมอบ “ผ้าปูเตียงผู้ป่วย “คิวไวร่า อัฟไซคลิง” อัฟไซคลิง (Qvira Upcycling) ซึ่งผลิตจากขวดพลาสติก PET ใช้แล้ว ผ่านกระบวนการแปรรูปเป็นเส้นใยคุณภาพสูงภายใต้กระบวนการอัฟไซเคิล ซึ่งเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และผสมผสานด้วยเส้นใยอัจฉริยะ Qvira (คิวไวร่า) ที่มีคุณสมบัติโดดเด่นในการยับยั้งเชื้อไวรัส แบคทีเรีย และเชื้อรา ได้มากถึง 99% เพื่อเสริมความปลอดภัยและสุขอนามัยให้แก่ผู้ป่วย 3 โรงพยาบาลรัฐ ได้แก่ โรงพยาบาลปลวกแดง และโรงพยาบาลบ้านค่าย จังหวัดระยอง รวมถึงโรงพยาบาลหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งให้บริการผู้ป่วยภาคประชาชนจำนวนมาก

“ปลูก เพื่อ ลด สู่อนาคตที่ยั่งยืน – Let's Zero Together”

ผู้จัดการกองทรัสต์ WHA Group ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร ลูกค้า พันธมิตร ได้ร่วมโครงการ “ดับบลิวเอชเอปลูกต้นไม้ - ปลูก เพื่อ ลด สู่อนาคตที่ยั่งยืน Let's Zero Together” บนพื้นที่ 60 ไร่ ณ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 จังหวัดชลบุรี

การดำเนินการเหล่านี้ไม่เพียงแต่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ยังสร้างความตระหนักรู้และแรงบันดาลใจให้กับชุมชนและองค์กรอื่น ๆ ในการร่วมมือกันสร้างอนาคตที่ยั่งยืน

by

WHA IR

ขอ ขวด ของใคร

มา Recycle และ Upcycle แล้วช่วยโลกได้ไหม?

WHA Group ให้ความสำคัญกับ WHA Clean Water for Planet Earth กับ GC และ การดำเนินงานเพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น ดำเนินการโดยทีมอาสาสมัครขององค์กรและหน่วยงานพันธมิตรขององค์กร และใช้ระบบรีไซเคิลพลาสติก PET (โพลีเอทิลีน เทเรฟทาเลต) หรือ PET Recycle และ Upcycle ส่วนที่เหลือในกระบวนการนี้เพื่อเป็นผลิตภัณฑ์อื่น ๆ เช่น บรรจุภัณฑ์พลาสติกและกระดาษรีไซเคิล และใช้พลังงานทดแทนเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์สู่ชั้นบรรยากาศ

Upcycle คือ?

เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Recycle และ Upcycle

1. ไป เก็บขวด
2. ทุบ โขลก
3. และ ทิ้ง ให้ WeCYCLE หรือ อาสาสมัคร

ESSE Plaza 1 อุบลราชธานี 31000 (สสอ.) โทร 033 017 224 - 8

SCAN TO JOIN WeCYCLE



1.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล : สู่อนาคตที่มั่นคงและโปร่งใส

ในโลกที่การดำเนินธุรกิจต้องเผชิญกับความท้าทายมากมาย การยึดมั่นในหลักการธรรมาภิบาลที่ดีเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างโปร่งใสและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

ความสำเร็จที่โดดเด่นในปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับประกาศเกียรติบัตรโครงการ “ESG DNA ชูความรู้ด้านความยั่งยืนสำหรับบุคลากรทุกระดับ” จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการเสริมสร้างวัฒนธรรมด้านความยั่งยืนภายในองค์กร

การต่อต้านการทุจริต: หัวใจของธุรกิจที่ยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมุ่งเน้นการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชันในทุกภาคส่วน ด้วยความเชื่อว่าความซื่อสัตย์สุจริตคือหัวใจหลักของการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน จึงได้มีการจัดอบรมเพื่อให้พนักงานทราบถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตผ่านระบบการเรียนรู้ด้วยตนเอง

การตรวจสอบและการประเมินผล: เพื่อความโปร่งใสและเติบโตไปด้วยกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการปฏิบัติงานอย่างชัดเจน รวมถึงกระบวนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด ซึ่งครอบคลุมถึงการติดต่อกับคู่ค้า พร้อมเปิดช่องทางสื่อสารเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลและพัฒนาาร่วมกัน เพื่อสร้างระบบที่ทั้ง “โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเติบโตไปด้วยกัน”

ด้วยความมุ่งมั่นในหลักการธรรมาภิบาลที่ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเดินหน้าสู่อนาคตที่มั่นคงและยั่งยืน พร้อมสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย



ปี 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือทั้งในระดับประเทศและระดับสากลอย่างต่อเนื่อง



ในระดับประเทศ กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับอยู่ในทำเนียบ ESG 100 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3



ในระดับสากล ทางกองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญตามแนวทางความยั่งยืนบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.wha-ir.com> โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. การพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. ช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
3. จรรยาบรรณทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงนโยบายและแนวทางปฏิบัติต่างๆ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2568

ผู้สอบบัญชี : นายพงศ์พันธ์ ดำรงพันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8882 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบี
เอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแส
เงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2567

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส
เอบีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแส
เงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2566

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ
บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช)
(กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวัน
เดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคม
บริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์

2. ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,209,942,910	13,484,133,440	12,664,422,129
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	603,209,043	475,443,517	367,852,665
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30,371,277	30,419,809	28,003,424
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26,177,456	22,323,070	22,119,887
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	26,160,889	24,860,696	23,755,099
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	756,982	1,456,614	564,508
สินทรัพย์อื่น	2,351,189	2,123,430	2,605,746
รวมสินทรัพย์	13,898,969,746	14,040,760,576	13,109,323,458
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43,905,621	74,031,191	33,340,489
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11,031,314	18,201,203	14,943,726
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	266,136,878	252,996,277	238,825,634
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,764,016,095	4,753,994,117	4,334,212,822
หนี้สินอื่น	14,822,692	73,631,585	12,830,179
รวมหนี้สิน	5,099,912,600	5,172,854,373	4,634,152,850
สินทรัพย์สุทธิ	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,468,825,977	8,486,825,977	7,790,286,994
กำไรสะสม	330,231,169	399,080,226	684,883,614
สินทรัพย์สุทธิ	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3103	8.3753	8.9248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	1,058,806,116	949,616,116

2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	989,557,856	876,771,313	833,747,289
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,969,217	5,923,731	5,917,357
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	18,619,674	27,721,094	30,117,235
รายได้ดอกเบี้ย	2,551,993	2,892,175	2,148,964
รวมรายได้	1,016,698,740	913,308,313	871,930,845
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	22,168,292	20,735,298	20,695,254
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	20,595,397	20,621,674	20,695,254
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,757,435	2,526,053	2,538,141
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,019,200	51,840,336	45,979,045
ค่าใช้จ่ายอื่น	50,044,086	44,464,515	39,387,398
ต้นทุนทางการเงิน	178,274,906	190,465,392	181,539,846
รวมค่าใช้จ่าย	328,859,316	330,653,268	310,834,938
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	687,839,424	582,655,045	561,095,907
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413,648,894	316,443,153	406,217,046

2.3 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687,839,424	582,655,045	561,095,907
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	413,648,894	316,443,153	406,217,046
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	-	678,538,983	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(482,497,951)	(602,246,541)	(505,670,581)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(68,849,057)	392,735,595	(99,453,535)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	8,867,906,203	8,475,170,608	8,574,624,143
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608

2.4 งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	413,648,894	316,443,153	406,217,046
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	780,564,376	(199,481,261)	628,395,813
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(652,798,850)	307,072,113	(714,617,749)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	127,765,526	107,590,852	(86,221,936)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	475,443,517	367,852,665	454,074,601
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	603,209,043	475,443,517	367,852,665

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท ลดลง 141.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.01 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 13,209.94 ล้านบาท ลดลง 274.19 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.03 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 274.19 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 127.76 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,209.94	13,484.13	(274.19)	(2.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	603.21	475.45	127.76	26.87
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30.37	30.42	(0.05)	(0.16)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.18	22.32	3.86	17.29
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	26.16	24.86	1.30	5.23
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.76	1.46	(0.70)	(47.95)
สินทรัพย์อื่น	2.35	2.12	0.23	10.85
รวมสินทรัพย์	13,898.97	14,040.76	(141.79)	(1.01)

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท ลดลง 72.94 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.41 จากปีก่อน โดยหลักมาจากหนี้สินอื่นลดลง 58.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.87 ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 52.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ลดลง 30.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.70 โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43.90	74.03	(30.13)	(40.70)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11.03	18.20	(7.17)	(39.40)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	266.14	253.00	13.14	5.19
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,764.02	4,753.99	10.03	0.21
หนี้สินอื่น	14.82	73.63	(58.81)	(79.87)
รวมหนี้สิน	5,099.91	5,172.85	(72.94)	(1.41)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,799.06 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 330.23 ล้านบาท) ลดลง 68.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.78 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3103 บาท ลดลง 0.0650 บาท หรือ ร้อยละ 0.78

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,468.83	8,468.83	-	-
กำไรสะสม	330.23	399.08	(68.85)	(17.25)
สินทรัพย์สุทธิ	8,799.06	8,867.91	(68.85)	(0.78)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3103	8.3753	(0.0650)	(0.78)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	1,058,806,116	-	-

2. ผลการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,016.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.32 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 112.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.86 ซึ่งมาจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้นและจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าลดลง 9.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.83 เนื่องจากอาคารที่เคยได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่ามีผู้เช่า ทำให้อยอดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	989.56	876.77	112.79	12.86
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.97	5.92	0.05	0.84
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	18.62	27.72	(9.10)	(32.83)
รายได้ดอกเบี่ย	2.55	2.89	(0.34)	(11.76)
รวมรายได้	1,016.70	913.30	103.40	11.32

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 328.86 ล้านบาท ลดลง 1.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน โดยหลักมาจากต้นทุนทางการเงิน ลดลง 12.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.40 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในระหว่างปี 2568 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.55 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.13

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	22.17	20.74	1.43	6.89
ค่าธรรมเนียมทรีดี	20.60	20.62	(0.02)	(0.10)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.76	2.53	0.23	9.09
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55.02	51.84	3.18	6.13
ค่าใช้จ่ายอื่น	50.04	44.46	5.58	12.55
ดอกเบี้ยจ่าย	178.27	190.46	(12.19)	(6.40)
รวมค่าใช้จ่าย	328.86	330.65	(1.79)	(0.54)

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 687.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.05 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 274.19 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2568 จำนวน 413.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 97.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.72

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	1,016.70	913.30	103.40	11.32
ค่าใช้จ่าย	328.86	330.65	(1.79)	(0.54)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687.84	582.65	105.19	18.05
รายการ ขาดทุน สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(274.19)	(266.21)	(7.98)	11.33
รวมรายการ ขาดทุน สุทธิจากเงินลงทุน	(274.19)	(266.21)	(7.98)	3.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413.65	316.44	97.21	30.72

3. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

จากสถานการณ์ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ ความผันผวนของห่วงโซ่อุปทาน มาตรการภาษีระหว่างประเทศ และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการในบางอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตามในสภาวะเศรษฐกิจและอุปสงค์ภายในประเทศไทยเริ่มมีสัญญาณบวก จากการที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเริ่มเข้าสู่จุดสมดุลและอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอลง สอดคล้องกับภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่คาดการณ์แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไปและแรงกดดันเงินเฟ้อของประเทศส่วนใหญ่ที่ยังคงทรงตัวในระดับใกล้เคียงกับกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญยังคงผ่อนคลายนโยบายการเงินอย่าง

ต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการเริ่มคงที่ ทั้งนี้กองทรัสต์มีโครงสร้างและลักษณะทางธุรกิจที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่

- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ ในสัดส่วนร้อยละ 32.2 อุตสาหกรรมอุปโภคบริโภคในสัดส่วนร้อยละ 23.3 อุตสาหกรรม โลจิสติกส์ ในสัดส่วนร้อยละ 13.7 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในสัดส่วนร้อยละ 13.2 และอุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์ ในสัดส่วนร้อยละ 5.0 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นสำคัญ
- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายสัญชาติ อาทิ จีน ในสัดส่วนร้อยละ 34.7 ยุโรปในสัดส่วนร้อยละ 23.5 ญี่ปุ่น ในสัดส่วนร้อยละ 9.5 สหรัฐอเมริกา ในสัดส่วนร้อยละ 8.3 และ ออสเตรเลียในสัดส่วนร้อยละ 4.6 เป็นต้น จึงช่วยลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการค้าหรือเศรษฐกิจ และยังได้รับผลประโยชน์จากการปรับเปลี่ยนทิศทางการส่งออกของบริษัทข้ามชาติมายังประเทศไทย และแสดงให้เห็นว่าไม่มีการกระจุกตัวด้านสัญชาติของผู้เช่าสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง

อีกทั้ง จากการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน ปี 2567 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงและมีสัญญาเช่ากับผู้เช่าในระยะยาว กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดและสร้างรายได้ที่มีมั่นคงอย่างต่อเนื่อง

ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์ข้างต้น เนื่องจากโครงสร้างรายได้ที่กระจายตัวทั้งในแง่กลุ่มอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมไอเทค (AI) ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างผู้เช่าของกองทรัสต์ที่มีสัดส่วนในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้จากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่เกิดขึ้นในช่วงต้นเดือนมีนาคม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเฝ้าระวังและประเมินผลกระทบของสงครามที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะในมิติของต้นทุนพลังงานและห่วงโซ่อุปทาน ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่นักลงทุน โดยทางนักลงทุนสามารถพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ได้จากงบการเงินประจำงวด

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9,378,057,530.64 บาท มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท

ราคาปิดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 6.15 บาทต่อหน่วย มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) เท่ากับประมาณ 6,511.66 ล้านบาท โดยทั้งปี 2568 มีมูลค่าการซื้อขายเท่ากับ 142.34 ล้านบาท หรือ 790.51 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 8,799.06 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 8,867.91 ล้านบาท

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 8 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน เช่น กรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันที่เฉลี่ยเงิน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราเงินลงทุน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน ลงทุนรวม (ล้านบาท)	มูลค่า หน่วยทรัสต์ ภายหลังการ ลงทุน (บาท)
1	18 สิงหาคม 2560	31 สิงหาคม 2560	0.1862	106.01	9.8138
2	20 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2560	0.1903	108.35	9.6235
3	7 ธันวาคม 2560	20 ธันวาคม 2560	0.0968	55.11	9.5267
4	28 กุมภาพันธ์ 2561	13 มีนาคม 2561	0.0759	53.33	9.4508
5	23 พฤษภาคม 2561	31 พฤษภาคม 2561	0.1890	132.80	9.2618
6	23 สิงหาคม 2561	11 กันยายน 2561	0.1910	134.20	9.0708
7	22 พฤศจิกายน 2561	21 ธันวาคม 2561	0.1910	134.20	8.8798
8	4 มีนาคม 2562	26 มีนาคม 2562	0.0226	15.88	8.8572

1.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือ

เท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ 1)

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คปิดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

3.2 ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

3.3 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราเงินปันผลต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)
1	23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2560	23 พฤษภาคม 2560	31 พฤษภาคม 2560	0.2647
2	1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	4 มีนาคม 2562	26 มีนาคม 2562	0.1684
3	1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	21 พฤษภาคม 2562	20 มิถุนายน 2562	0.1987
4	1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	20 สิงหาคม 2562	19 กันยายน 2562	0.1987
5	1 กรกฎาคม 2562 ถึง 31 กันยายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	20 ธันวาคม 2562	0.1987
6	1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	3 มีนาคม 2563	30 มีนาคม 2563	0.1987
7	1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	4 มิถุนายน 2563	26 มิถุนายน 2563	0.1715
8	1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	20 สิงหาคม 2563	18 กันยายน 2563	0.1715
9	1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	14 ธันวาคม 2563	0.1715
10	1 ตุลาคม 2563 ถึง 15 พฤศจิกายน 2563	9 ธันวาคม 2563	24 ธันวาคม 2563	0.0858
11	16 พฤศจิกายน 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	3 มีนาคม 2564	30 มีนาคม 2564	0.0860
12	1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	28 พฤษภาคม 2564	25 มิถุนายน 2564	0.1738
13	1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564	23 สิงหาคม 2564	22 กันยายน 2564	0.1738
14	1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564	25 พฤศจิกายน 2564	23 ธันวาคม 2564	0.1738
15	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	8 มีนาคม 2565	30 มีนาคม 2565	0.1738
16	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565	27 พฤษภาคม 2565	24 มิถุนายน 2565	0.1556
17	1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	22 สิงหาคม 2565	19 กันยายน 2565	0.1556

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราเงินปันผลต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)
18	1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	22 พฤศจิกายน 2565	15 ธันวาคม 2565	0.1556
19	1 ตุลาคม 2565 ถึง 20 ตุลาคม 2565	22 พฤศจิกายน 2565	15 ธันวาคม 2565	0.0338
20	21 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	14 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2566	0.1218
21	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	24 พฤษภาคม 2566	22 มิถุนายน 2566	0.1369
22	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	22 สิงหาคม 2566	19 กันยายน 2566	0.1369
23	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	28 พฤศจิกายน 2566	20 ธันวาคม 2566	0.1369
24	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	6 มีนาคม 2567	29 มีนาคม 2567	0.1369
25	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	28 พฤษภาคม 2567	24 มิถุนายน 2567	0.1372
26	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	27 สิงหาคม 2567	24 กันยายน 2567	0.1372
27	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 20 พฤศจิกายน 2567	25 พฤศจิกายน 2567	17 ธันวาคม 2567	0.2229
28	21 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	5 มีนาคม 2568	28 มีนาคม 2568	0.0582
29	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	28 พฤษภาคม 2568	25 มิถุนายน 2568	0.1325
30	1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568	20 สิงหาคม 2568	15 กันยายน 2568	0.1325
31	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568	26 พฤศจิกายน 2568	22 ธันวาคม 2568	0.1325
32	1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	9 มีนาคม 2569	27 มีนาคม 2569	0.1755

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

02

การจัดการและการกำกับดูแล



โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 30,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2101 ชั้น 21 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
Website	www.wha-ir.com
Email	ir@whai-rm.com
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
ทุนจดทะเบียน (ทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว)	35,000,000 บาท (30,000,000 บาท) (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจริพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นางสาวชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจริพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.0000

ข้อมูล ณ วันที่: 31 ธันวาคม 2568

(2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ WHAID ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด นอกจากนี้ WHAID ยังจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (ต่อไปนี้จะรวมเรียก WHAID และบริษัทย่อยของ WHAID ว่า “กลุ่ม WHAID”) โดยมีข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

(2.1) ข้อมูลทั่วไปของ WHAID

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	12 กรกฎาคม 2536
ประเภทธุรกิจ	การให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ในนิคมอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-25 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	6,000,000,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,882,074,476.40 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
เว็บไซต์	https://www.wha-industrialestate.com

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(2.2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (มหาชน) ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,213,148,274	12.50
นาย สวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67
นางสาว นุชนารถ หอรุ่งเรือง	15,927,250	0.16
นาย บวรเวช สุขประเสริฐ	7,052,000	0.07
นาย ไสว หอรุ่งเรือง	5,139,000	0.05
นาย คัมภีร์ อัมรัตน์	5,000,000	0.05
นาย ธนากร มาเสถียร	5,000,000	0.05
นาย ประยุทธ์ เอื้อวัฒนา	4,000,000	0.04
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ อินไทย จำกัด (มหาชน)	3,876,000	0.04
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,674,637,156	99.67
ผู้ถือหุ้นอื่น	30,549,035	0.33
รวม	9,705,186,191	100

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ณ วันที่ 29 เมษายน 2568

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	250,186,136	100.00
นางสาว จีรพร จารุกรสกุล	1	0.00
นางสาว ชัชชนนต์ อนันตประยูร	1	0.00
นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.00
รวม	250,186,139	100.00

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

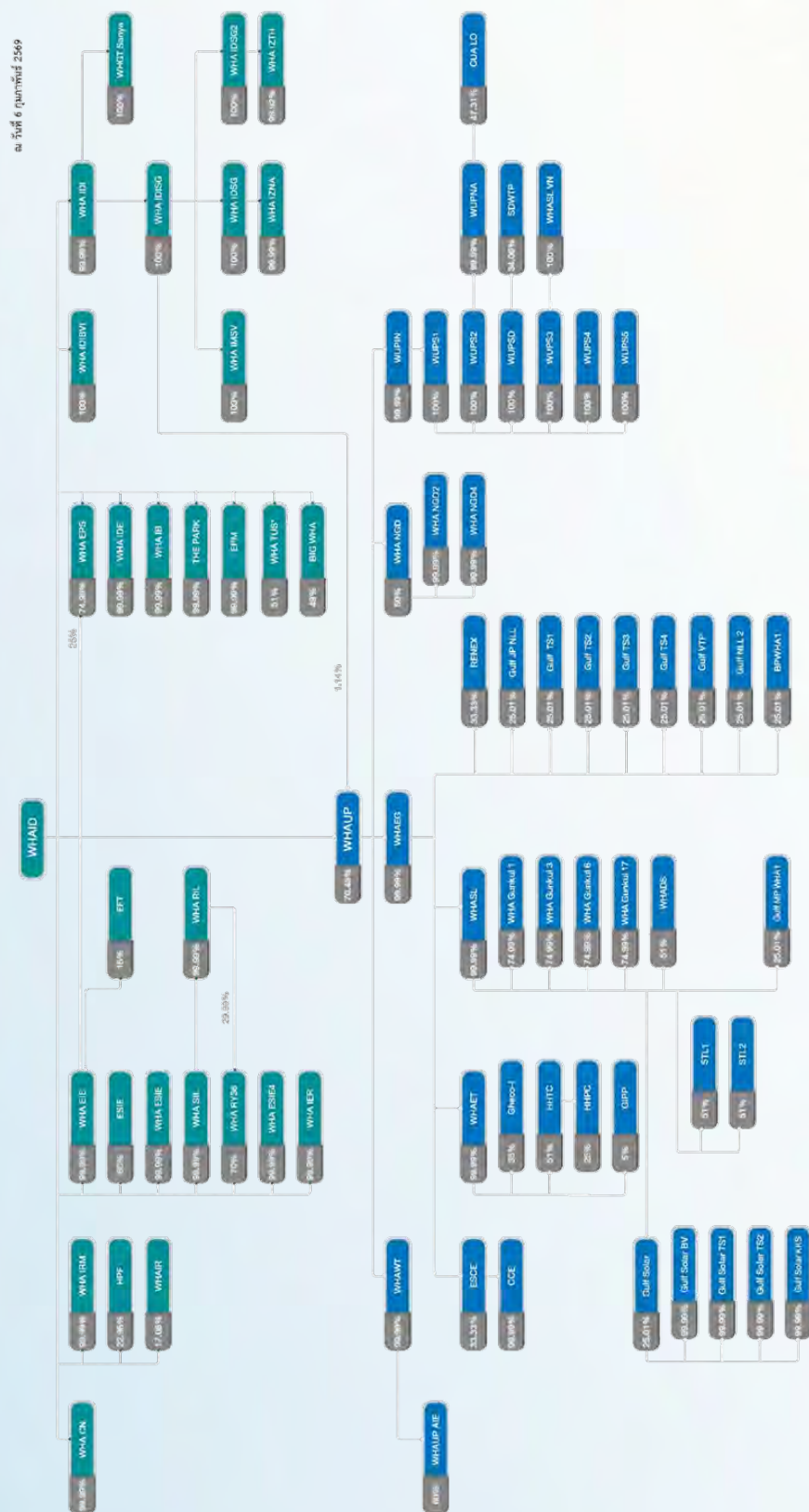
ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	3,499,268,969	23.41
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1,355,486,105	9.07
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	896,888,102	6.00
นายชัยวัฒน์ พูพิสุทธิ์	680,290,854	4.55
นางสาวสุพิชญา พูพิสุทธิ์	665,750,000	4.45
นายนิติ โอสธานุเคราะห์	663,374,090	4.44
UBS AG SINGAPORE BRANCH	583,901,722	3.91
THE BANK OF NEW YORK MELLON	404,690,770	2.71
กองทุนรวมวายุภักษ์หนึ่ง	346,236,000	2.32
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	293,318,941	1.96
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,389,205,553	62.82
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,557,629,126	37.18
รวม	14,946,834,679	100.00

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

โดยกลุ่ม WHAID มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มและรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

โครงสร้าง
การถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



พยานหญิง *VHA TUS สถานะเด็กบริษัฯ และอยู่ร่วมหาว่าการเข้าระบบยุติ

ที่มา: บริษัท บัปบิลวาเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Abstract

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรียล

(ข) ข้อมูลทั่วไปของลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม WHAID

1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และโครงการระเบียบเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้าอย่างครบครัน อาทิ ถนน ระบบระบายน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ตและเสาสัญญาณ 5G

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่ม WHAID มีโครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม ทั้งที่พัฒนาแล้วและอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 17 โครงการ ในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 54,400 ไร่ แบ่งเป็นโครงการในประเทศไทยจำนวน 15 โครงการ (13 นิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบาย EEC และ 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม) และโครงการในประเทศเวียดนามอีก 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม ในจังหวัดเหงะอานและจังหวัดทัญฮัว

2) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Business)

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่ม WHAUP ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงน้ำประเภทอื่น ๆ เช่น น้ำปราศจากแร่ธาตุ และการบริหารจัดการน้ำเสีย ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ทั้งในแบบที่ดำเนินการเองในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และในรูปแบบการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)

ก) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) สามารถแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้เป็น

ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
1) การจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water)	ให้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID โดยนำเสนอราคาเพื่อเป็นทางเลือกใน

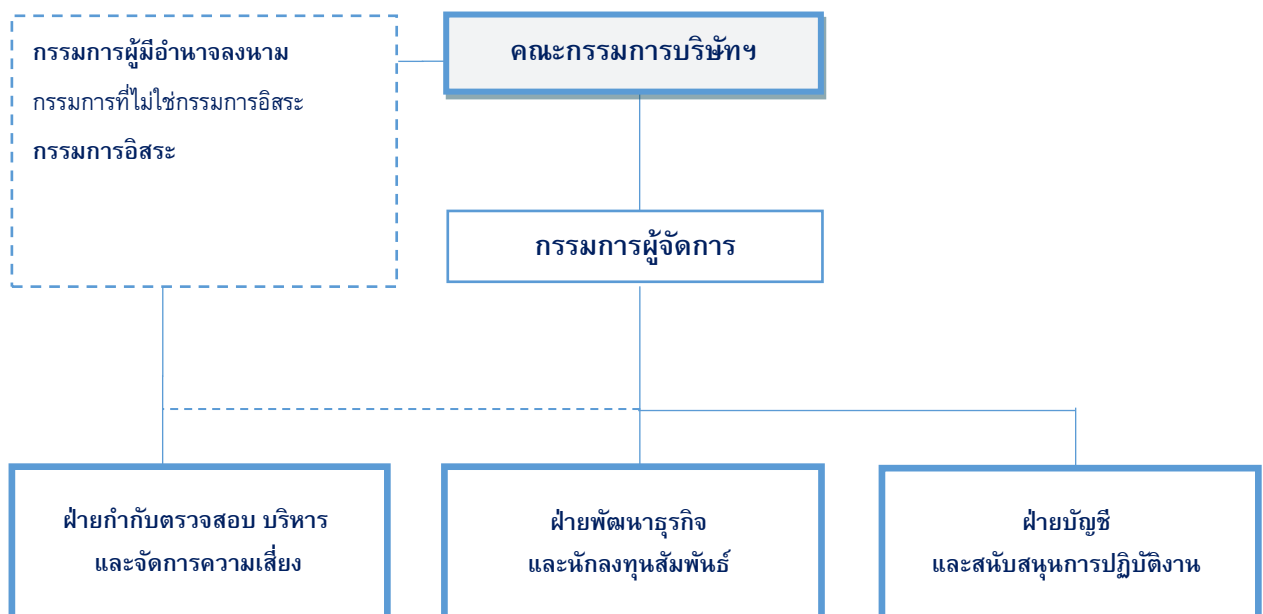
ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
	การใช้น้ำของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักที่ใช้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบของบริษัทได้แก่ กลุ่มปิโตรเคมี กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก กลุ่มอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้า
2) การผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Water)	<p>ให้บริการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมโดยเฉพาะ โดยน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายในปัจจุบัน สามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) น้ำเพื่อกระบวนการผลิต (Process Water) มีลักษณะเป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมซึ่งทำให้สะอาดโดยผ่านกระบวนการตกตะกอนและการกรอง กระบวนการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในกระบวนการผลิตทั่วไป (2) น้ำเพื่อกระบวนการผลิตปราศจากคลอรีน (Clarified Water) เป็นน้ำที่ผ่านกระบวนการตกตะกอนการกรองและการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ (ในปริมาณและความเข้มข้นที่ต่ำกว่าน้ำเพื่อกระบวนการผลิต) โดยปริมาณคลอรีนดังกล่าวจะแทบหมดไปเมื่อทำการจ่ายน้ำ Clarified Water ไปสู่ลูกค้า โดยผลิตภัณฑ์นี้สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก (3) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณลักษณะสูงกว่าน้ำอุตสาหกรรมปกติ โดยผลิตผ่านเทคโนโลยีเมมเบรนคุณภาพสูง (4) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีความบริสุทธิ์สูงมาก โดยดึงแร่ธาตุต่างๆ ออกจากน้ำ ใช้ในกระบวนการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท
3) การบริหารจัดการน้ำเสีย (Wastewater Treatment)	ให้บริการบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียมารวมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วดังกล่าวสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือนำไปใช้ใหม่ในกระบวนการผลิตต่อไป

- ข) ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) กลุ่ม WHAUP ได้ลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ร่วมกับผู้ประกอบการในธุรกิจไฟฟ้าที่มีชื่อเสียงและมีความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Energy) และดำเนินการเองในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการลงทุนในธุรกิจจัดจำหน่ายและค้าปลีกก๊าซธรรมชาติ (Natural Gas Distribution)

1.3 โครงสร้างการจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต หมดระวัจ คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. นางสาวจริพร จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม) |
| 2. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ | กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม) |
| 3. นายพรเทพ รัตนตรัยภพ | กรรมการอิสระ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหาร

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. นางสาวจรรุชา สติมานนท์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางสาวปณยาภา ศรีวิจารณ์ | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 3. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง |
| 4. นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน |

โดยกรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลมตามที่ได้ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข 29/2555 หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบของรายงานฉบับนี้

1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการ

เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

2.1) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

2.2) กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - (2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการ กำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (4) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม หรือต้องดำรงเงินกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่เกี่ยวข้อง
 - (5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้ บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (5.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (5.2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (5.2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการ จัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.

หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่นความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (9) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (9.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (9.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (12) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเนินการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (13) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่รับค่านายหน้า/ ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

(14) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกัน หรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง
 - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back office)
 - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- 2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องใน การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือ เผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสาร โฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติ เรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือ องค์การกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อย กว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิง สถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่ มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสม อยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
โทรศัพท์	02 719 9555
โทรสาร	02 719 9546
Website	www.wha-industrialestate.com

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04

2.3 หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

3. นรสดิ

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	http://www.scbam.com

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัท มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	19,999,998	99.99

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. ข้อมูลผู้ติดต่ออื่น

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ที่อยู่	179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2844-1000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนน รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000

4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่	100/12 อาคารว่องวานิช คอมเพล็กซ์ บี ชั้น 12 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02 530 4333

4.4 ผู้วิจัยตลาด

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ชั้น 31 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม9 ทาวเวอร์โอ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223

4.5 ที่ปรึกษากองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
ที่อยู่	62/15 ถนนนินยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2235-3339

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์หราชอาณาจักรถึงกฎหมาย และกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

3.1 องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกถายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสมเพื่อพิจารณารับทราบหรือเพื่ออนุมัติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- 2) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 3) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- 4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือผู้บริหารมืออาชีพในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 5) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือผู้บริหารมืออาชีพ
- 6) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดการกองทรัสต์
- 7) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลดังนี้

- (1) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ดังต่อไปนี้ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 1.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
 - 1.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - 1.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 1.1) และ 1.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น

- (2) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
 - 2.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
 - 2.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- (3) ระยะเวลาการรายงาน
 - 3.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
 - 3.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินพิพาทหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม
 ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่ผู้ขออนุญาตและที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่า

เช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินตามการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกันกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
 - (ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักโดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ
 - (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.ที่เกี่ยวข้อง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนดังนี้

- สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์ทำสัญญาเช่าจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ ด้วย

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือนเป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารพื้นที่ส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง
- เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดระยะเวลาประมาณ 3 ปี และสัญญาบางส่วนให้ผู้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่อสัญญาอีกเป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา

สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า รวมถึงสัญญาเช่าของผู้เช่า ทำให้ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมหรือประเทศใดประเทศหนึ่ง อันอาจจะส่งผลทำให้สูญเสียรายได้ลดน้อยลง นั้นค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ที่มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอเพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนึ่งในระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบใน

ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.1. การดำเนินการและการติดตามการจัดเก็บรายได้และค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบ เพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น

- 141

7.2. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณประจำปี 2568

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัท และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัท จะจัดให้มีการประกกันภัยดังต่อไปนี้
 - (ก) การประกกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ข) การประกกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจาก 2 ส่วน ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	<p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <p>- ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</u></p> <p>- ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p><u>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</u></p> <p>- ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป</p>	รายครั้ง

ในปี 2568 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ในส่วนของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับ 22.17 ล้านบาท ไม่เกินอัตราที่ได้กำหนดไว้

10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

- 1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- 2) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วพร้อมกับหนังสือรับรองงบการเงินตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทรัสต์ ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 3) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน
- 4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 5) รายงานประจำปีตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดพร้อมแนบงบการเงินประจำปีบัญชีนั้น ให้ส่งต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำเสนองบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีงวดรอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำเสนอตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึง ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

ให้กองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย และข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล กับผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- 2) ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อสั่งการให้ทรัสต์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

- 10.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม ทั้งนี้ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
- 10.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- 1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
- 2) เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง

หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล

เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ โดยออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัท กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม จำนวน 790,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการซื้อขายรายได้ค่าเช่า และชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA")	<ul style="list-style-type: none"> WHA ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน WHAID คิดเป็นร้อยละ 98.54 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ WHAID เป็นผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชดเชยรายได้ค่าเช่า และชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์
8. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าช่วงหลังคาบางส่วนบนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน (สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
9. บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิว

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
	<p>เอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้เข้าช่วงหลังคาบางส่วนบนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน (สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก)
10. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB") โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
11. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM เป็นผู้ให้เงินแก่กองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

1. รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนสวัสดิการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนสวัสดิการและเจ้าหน้าที่
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทุนสวัสดิการว่าจ้าง WHAID เป็น ผู้บริหารกองทุนสวัสดิการของกองทุนสวัสดิการ	WHAID เป็นผู้ดำเนินการในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบ สำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready- Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็น บริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว มามากกว่า 30 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักที่กองทุนสวัสดิการลงทุนเป็น อย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนสวัสดิการ	<p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทุนสวัสดิการนั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกับกับโครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ WHAID ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนสวัสดิการของกองทุนสวัสดิการและ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (FTREIT) (แต่ระยะเวลาที่ เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกอง แตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนสวัสดิการจะชำระ ให้กับ WHAID นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>- ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุ สัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทุนสวัสดิการ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทุนสวัสดิการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	ทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่ หรือจะได้นำดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอช เอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิโครงการเช่าช่วง ให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่าย ("โครงการ Solar Rooftop") บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วง พื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	ตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่ สมเหตุสมผลและสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และ กองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน - เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง พาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	พื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงเพื่อนำไปใช้ใน การดำเนินการโครงการ Solar	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่าย	- เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
	Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่หรือจะได้นำมาดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ต่อมาได้มีการโอนสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวบางส่วนให้กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	(“โครงการ Solar Rooftop”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด จึงตกลงที่จะโอนสิทธิการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	พาณิชย์ ถือเป็นแรงจูงใจทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาเป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับการประกอบกิจการการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น	- หาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาที่ประกันดังกล่าว ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่าเดิม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บิวติ่ง จำกัด ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บิวติ่ง จำกัด ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บิวติ่ง จำกัด ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการ ลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจใน ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ คลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตรา พื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภท เดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท เดียวกัน
		- บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสิทธิภาพและ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะ สามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี	
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีเอส เทร์ริ น ซีเบอร์ด์	เจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และ ครั้งที่ 5 ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบใน	เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่ นักลงทุน ทางเจ้าของทรัพย์สินจึงตกลง จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ โดยจะลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นที่ความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด</p> <p>4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด</p> <p>5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>(รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”)</p>	<p>กรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p>	<p>ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p>	
<p>1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด และ</p>	<p>ผู้ให้สัญญาตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5</p>	<p>เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่กลุ่มทุน ทางผู้ให้สัญญาจึงตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน และใน</p>	<p>มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชดเชยรายได้เป็นระดับอัตราค่าเช่าที่คำนวณมาจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราค่าเช่าในอาคารแต่ละประเภทในปัจจุบัน และการชดเชยรายได้ลักษณะนี้ จะ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นเพื่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
2. บริษัท อีส เทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา ดังกล่าว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าจาก ค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่ เช่าที่มีผู้เช่าต่ำกว่าอัตราดังกล่าว ผู้ให้ สัญญาตกลงจะชำระส่วนขาดจาก อัตราค่าเช่าขึ้นเพื่อให้แก่กองทรัสต์	อนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้ กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่า พื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับ ชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่า สำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางราย จนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้เพื่อ รักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่ รวมการชดเชยรายได้จึงมีการชดเชย รายได้ส่วนขาดเพื่อเป็นการลดความเสียหาย จากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผล การดำเนินงานของกองทรัสต์	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข ช่วยให้กองทรัสต์มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการ พื้นที่ โดยเป็นการสนับสนุนการหาผู้เช่ารายใหม่ และเพิ่ม ความยืดหยุ่นในการจัดการส่งเสริมการขาย
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด			
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติง จำกัด			
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ			
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)			
(รวมเรียกว่า “ผู้ให้ สัญญา”)			

รายการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณสุขรูปแบบใหม่แต่ละโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นที่ความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ ให้บริการสาธารณสุขแบบ และบริการบาง ประการ อาทิเช่น น้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน	การให้บริการสาธารณสุขแบบโรค และการ ให้บริการบางประการโดยผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค ประกาศใช้ในโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่กองทรัสต์ในราคา และเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไข เดียวกันที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม /ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/ หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมี การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อ จัดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณสุขแบบโรค ต่างๆ เพื่อประโยชน์ของโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค	การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อจัดตั้ง หรือ ซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณสุขแบบโรคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณสุขแบบโรคอื่นๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน		

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์กู้ยืมเงินจำนวน 410,000,000 บาท จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเริ่มต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ในขณะที่ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านี้ดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์

03

งบการเงิน



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

5 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบฉวเคช อินคัสเตเรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์เจ้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบฉวเคช อินคัสเตเรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท ฉวเคช อินคัสเตเรียล รีท แพนเมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเห็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ กัทรวิกรม) (นายเกร์ อิชยพุดกม)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เซ็นเตอร์ 100 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0 2948 1000 โทรสาร 0 2948 1001

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 100, 10 Sukhumvit Rd., Chatuchak, Bangkok 10110 Thailand Tel. 0 2948 1000 Fax. 0 2948 1001

www.scbam.com

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ด็บบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล**

งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์ญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13,209.94 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.04 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9	<ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ • ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจารณ์ญาณและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
	2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
	3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน
	จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้วิจารณ์ญาติที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงิน แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮปเวิร์ส เอบีเอส จำกัด



พงศ์พันธ์ ดำรงพันธุ์อุดม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8882
กรุงเทพมหานคร
23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 : 13,888 ล้านบาท			
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 : 13,888 ล้านบาท)			
	8, 10	13,209,942,910	13,484,133,440
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	603,209,043	475,443,517
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12	30,371,277	30,419,809
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		26,177,456	22,323,070
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		26,160,889	24,860,696
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		756,982	1,456,614
สินทรัพย์อื่น		2,351,189	2,123,430
รวมสินทรัพย์		13,898,969,746	14,040,760,576
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		43,905,621	74,031,191
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		11,031,314	18,201,203
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		266,136,878	252,996,277
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	13	4,764,016,095	4,753,994,117
หนี้สินอื่น		14,822,692	73,631,585
รวมหนี้สิน		5,099,912,600	5,172,854,373
สินทรัพย์สุทธิ		8,799,057,146	8,867,906,203
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	8,468,825,977	8,468,825,977
กำไรสะสม	14	330,231,169	399,080,226
สินทรัพย์สุทธิ		8,799,057,146	8,867,906,203
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		8.3103	8.3753
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	14	1,058,806,116	1,058,806,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยลิแวนเอ เอ อินดัสเตรียล
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	ตารางเมตร	บาท	บาท	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเบิลเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	169,412	5,521,685,547	5,182,392,598	39.23
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	68,472	2,159,006,949	2,023,404,823	15.32
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเบิลเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	24,576	772,758,004	718,729,558	5.44
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเบิลเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ที่ตั้ง อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง	5,000	147,311,637	158,600,000	1.20
5. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับเบิลเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	978,694,458	7.41
6. โครงการดับเบิลเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	37,924	994,040,988	967,989,108	7.33
7. โครงการดับเบิลเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	68,743	1,789,451,529	1,732,434,694	13.11
8. โครงการดับเบิลเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	8,088	176,988,398	209,600,000	1.59
9. โครงการดับเบิลเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	47,909	1,201,593,736	1,210,997,671	9.17
10. โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคบินทร์ (KABIN) ที่ตั้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	1,152	27,611,129	27,100,000	0.20
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	468,990	13,888,010,757	13,209,942,910	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยลิ่วเอชเอ อินดัสเตรียล
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	
	ตารางเมตร	บาท	บาท	บาท	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10) สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า					
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	169,412	5,521,685,547	5,278,079,537		39.14
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	68,472	2,159,006,949	2,076,304,502		15.40
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ตั้ง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	24,576	772,758,004	741,089,074		5.50
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ที่ตั้ง อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง	5,000	147,311,637	147,311,637		1.09
5. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับลิ่วเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	1,003,093,633		7.44
6. โครงการดับลิ่วเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ที่ตั้ง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	37,924	994,040,988	995,676,466		7.38
7. โครงการดับลิ่วเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ที่ตั้ง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	68,743	1,789,451,529	1,790,614,175		13.28
8. โครงการดับลิ่วเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	8,088	176,988,398	176,988,398		1.31
9. โครงการดับลิ่วเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	47,909	1,201,593,736	1,247,076,018		9.25
10. โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคบินทร์ (KABIN) ที่ตั้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	1,152	27,611,129	27,900,000		0.21
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	468,990	13,888,010,757	13,484,133,440		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเฮชเอ อินดัสเตรียล
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10	989,557,856	876,771,313
รายได้ค่าเช่าหลังคา	17	5,969,217	5,923,731
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	17	18,619,674	27,721,094
รายได้ดอกเบี้ย		2,551,993	2,892,175
รวมรายได้		1,016,698,740	913,308,313
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16, 17	(22,168,292)	(20,735,298)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	16, 17	(20,595,397)	(20,621,674)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	(2,757,435)	(2,526,053)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	(55,019,200)	(51,840,336)
ค่าใช้จ่ายอื่น	18	(50,044,086)	(44,464,515)
ต้นทุนทางการเงิน		(178,274,906)	(190,465,392)
รวมค่าใช้จ่าย		(328,859,316)	(330,653,268)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		687,839,424	582,655,045
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	10, 14	(274,190,530)	(266,211,892)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(274,190,530)	(266,211,892)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		413,648,894	316,443,153

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		687,839,424	582,655,045
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	10, 14	(274,190,530)	(266,211,892)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		413,648,894	316,443,153
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	-	678,538,983
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(482,497,951)	(602,246,541)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(68,849,057)	392,735,595
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		8,799,057,146	8,867,906,203
		หน่วย	หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567)			
มูลค่าหน่วยที่ตราไว้ มูลค่า 8.8572 บาทต่อหน่วย)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	14	1,058,806,116	949,616,116
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี	14	1,058,806,116	1,058,806,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงลิควิเดชั่น อินดิคเตอร์เรียล

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		413,648,894	316,443,153
รายการปรับปรุง			
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า		(781,962)	1,762,870
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 14	274,190,530	266,211,892
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	-	(1,085,923,203)
รายได้ดอกเบี้ย		(2,551,993)	(2,892,175)
ต้นทุนทางการเงิน		178,274,906	190,465,392
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		830,494	(4,179,255)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(3,854,386)	(203,183)
รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(1,300,193)	(1,105,597)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		699,632	(892,106)
สินทรัพย์อื่น		(288,900)	498,100
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(28,077,599)	39,226,934
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(7,169,889)	3,257,477
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		13,140,601	14,170,643
หนี้สินอื่น		(58,808,893)	60,801,406
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		777,951,242	(202,357,652)
		2,613,134	2,876,391
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
		780,564,376	(199,481,261)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	(622,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	622,000,000	410,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	(1,555,000)	(1,025,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	14	-	698,816,000
เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	14	-	(20,277,017)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(168,745,899)	(178,195,329)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(482,497,951)	(602,246,541)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
		(652,798,850)	307,072,113
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			
		127,765,526	107,590,852
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี			
		475,443,517	367,852,665
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี			
	11	603,209,043	475,443,517

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบฉบับของเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ฯ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงิน และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาามีสิทธิเลือกเงื่อนไขของหนี้สินที่สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

4.2 เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยแสดงในงบฐานะการเงินเป็นเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายที่มียอดการชำระเงินที่น้อยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง ภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติตามที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและเงินที่ได้รับจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์จะมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) และ / หรือตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ / หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศได้กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ / หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุน/กองทรัสต์ให้เหมาะสม
 - 3) ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน
 - 4) ในกรณีที่กองทุน/กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามจ่าย เงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไร จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(47.82)	(40.27)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	47.82	47.79

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบโดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43,905,621	-	43,905,621	43,905,621
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	119,905,658	146,231,220	266,136,878	266,136,878
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,500,000,000	3,282,000,000	4,782,000,000	4,764,016,095
หนี้สินอื่น	14,822,692	-	14,822,692	14,822,692
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,678,633,971	3,428,231,220	5,106,865,191	5,088,881,286

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,031,191	-	74,031,191	74,031,191
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	141,279,605	111,716,672	252,996,277	252,996,277
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	622,000,000	4,160,000,000	4,782,000,000	4,753,994,117
หนี้สินอื่น	73,631,585	-	73,631,585	73,631,585
รวมหนี้สินทางการเงิน	910,942,381	4,271,716,672	5,182,659,053	5,154,653,170

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวมมูลค่าตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	บาท	บาท	บาท	บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผ่านกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	13,209,942,910	13,209,942,910
รวมสินทรัพย์	-	-	13,209,942,910	13,209,942,910

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวมมูลค่าตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	บาท	บาท	บาท	บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผ่านกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	13,484,133,440	13,484,133,440
รวมสินทรัพย์	-	-	13,484,133,440	13,484,133,440

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงินรวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้สอบถามและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบถามข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการการตลาดและภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และมีข้อสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10 เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	13,484,133,440
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(275,623,203)
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	1,432,673
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	13,209,942,910
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	12,664,422,129
ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์	1,085,923,203
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(267,350,000)
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	1,138,108
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	13,484,133,440

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 5 โครงการ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 4 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน รวมจำนวน 45 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 169,412 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตารางเมตร

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 45 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,472 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตารางเมตร

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 25 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 24,576 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตารางเมตร

4) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RAYONG 36)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,000 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว

5) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 18 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 37,714 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตารางเมตร

6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 5 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 37,924 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตารางเมตร

7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 15 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,743 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตารางเมตร

8) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,088 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว

9) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 13 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 47,909 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

10) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,152 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ/ วันที่ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาประเมิน ครั้งก่อน บาท	วันที่ประเมิน ราคาล่าสุด	ราคาประเมิน ล่าสุด บาท	รายการ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,851,500,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	5,190,700,000	(92,492,396)
	4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	431,692,396			
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,081,800,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,027,600,000	(54,200,000)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	741,400,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	719,400,000	(22,000,000)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RAYONG 36)	4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	147,311,637	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	158,600,000	11,288,363
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,007,200,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	981,900,000	(25,300,000)
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	668,700,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	968,800,000	(29,830,772)
	4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	329,930,772			
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,790,600,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,732,500,000	(58,100,000)
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	176,988,398	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	209,600,000	32,611,602
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,248,500,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,211,700,000	(36,800,000)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	27,900,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	27,100,000	(800,000)
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		13,503,523,203		13,227,900,000	(275,623,203)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568 ล้านบาท เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(849.40)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	957.00

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	989,557,856	876,771,313
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	92,967,817	84,365,516

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	785	711
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	966	652
มากกว่า 5 ปี	157	165
รวม	1,908	1,528

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	492,855,084	0.20 - 0.25	375,443,517	0.40 - 0.55
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	110,353,959	1.35	-	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	-	100,000,000	0.95
รวม	603,209,043		475,443,517	

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

12.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	25,213,421	23,112,831
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)	6,280,414	7,809,117
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,624,163)	(2,406,125)
รวม ลูกหนี้การค้า	29,869,672	28,515,823
ลูกหนี้อื่น	501,605	1,903,986
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	30,371,277	30,419,809

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

12.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	ค่าเผื่อผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		ค่าเผื่อผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	
	ลูกหนี้การค้า	บาท	ลูกหนี้การค้า	บาท
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	18,603,940	(796,105)	10,888,708	(677,587)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	12,534,379	(490,273)	18,589,041	(516,374)
3 - 6 เดือน	355,516	(337,785)	586,057	(354,022)
6 - 12 เดือน	-	-	858,142	(858,142)
เกินกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
รวม	31,493,835	(1,624,163)	30,921,948	(2,406,125)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,406,125	643,255
(กลับรายการ) รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(781,962)	1,762,870
มูลค่าตามบัญชีสิ้นปี	1,624,163	2,406,125

13 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,782 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 4,782 ล้านบาท)

กองทรัสต์ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (หมายเหตุ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และเป็นผู้อุปประกันภัยร่วม
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,782,000,000		4,782,000,000	
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม				
จากสถาบันการเงินรอตจ่าย	(17,983,905)		(28,005,883)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	4,764,016,095	4,764,016,095	4,753,994,117	4,753,994,117

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 2.13 ถึงร้อยละ 3.78 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 3.38 ถึงร้อยละ 4.75 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,500,000,000	622,000,000
ครบกำหนดภายใน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,282,000,000	4,160,000,000
รวม	4,782,000,000	4,782,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	4,753,994,117	4,334,212,822
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	622,000,000	410,000,000
จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(622,000,000)	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,555,000)	(1,025,000)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	11,576,978	10,806,295
ยอดสิ้นปี	4,764,016,095	4,753,994,117

14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท (พ.ศ. 2567 : 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว	1,058,806,116	8,468,825,977	1,058,806,116	8,468,825,977
ยอดต้นปี	1,058,806,116	8,468,825,977	949,616,116	7,790,286,994
การเพิ่มทุน	-	-	109,190,000	698,816,000
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์	-	-	-	(20,277,017)
ยอดปลายปี	1,058,806,116	8,468,825,977	1,058,806,116	8,468,825,977

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	399,080,226	684,883,614
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687,839,424	582,655,045
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10)	(274,190,530)	(266,211,892)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ 15 (หมายเหตุ 15)	(482,497,951)	(602,246,541)
ยอดปลายปี	330,231,169	399,080,226

15 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

วันประกาศ จ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตรา ต่อหน่วย (บาท/ หน่วย)	2568	2567
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.1369	-	130,002,446
13 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1372	-	130,287,331
13 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1372	-	130,287,331
17 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	0.2229	-	211,669,433
19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.0582	61,622,516	-
14 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.1325	140,291,811	-
5 สิงหาคม พ.ศ. 2568	1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.1325	140,291,812	-
12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568	0.1325	140,291,812	-
			482,497,951	602,246,541

16 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

17 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
รายได้			
<u>รายได้ค่าเช่าหลังคา</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	5,518,447	5,776,206	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	450,770	147,525	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล			
เอสเตท จำกัด	-	1,217,747	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	18,619,674	24,236,178	ราคาตามสัญญา
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	-	2,267,169	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,198,034	2,892,175	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	22,168,292	20,735,298	หมายเหตุ 16
<u>ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	20,595,397	20,621,674	หมายเหตุ 16
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	55,019,200	51,840,336	หมายเหตุ 16
<u>ต้นทุนทางการเงิน</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	11,941,853	1,061,553	ราคาตลาด
<u>ค่าใช้จ่ายเพื่อเพิ่มทุน</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	-	2,305,688	ราคาตลาด
รายการอื่น			
<u>การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>	-		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล			
เอสเตท จำกัด	-	596,804,509	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	-	323,650,170	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด		144,463,000	ราคาตามสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 11)	492,855,084	475,443,517
<u>ลูกหนี้การค้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวอิง จำกัด	6,280,414	6,412,379
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	-	1,396,738
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	3,785,252	22,682,372
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,518,310	3,611,755
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	14,476,986	13,974,124
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	-	5,553,754
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	-	1,446,472
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวอิง จำกัด	-	2,824,935
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	409,332,507	408,999,943

18 ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	37,948,617	32,525,180
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	6,690,691	954,827
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,404,778	8,678,820
ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	-	2,305,688
รวม	50,044,086	44,464,515

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้ซื้อขายเงินลงทุน (พ.ศ. 2567 : 1,085.92 ล้านบาท โดยคิดเป็นเงินลงทุนร้อยละ 12.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

21 การระดมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	20,500,000	20,500,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,000,000	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	328,000,000	348,500,000
รวม	430,500,000	451,000,000

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดัดแปลงแบบอื่น อื่นดัดแปลง รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.1755 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 185.82 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2569

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

A photograph of a large, modern, empty indoor space, likely a sports hall or a large office building. The ceiling is high and features a complex grid of white structural beams and dark metal trusses. The floor is a light-colored, polished concrete. A prominent white, curved wall or partition runs across the middle of the frame. The lighting is bright and even, creating a clean and spacious atmosphere.

04

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ
ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่า
ที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับ
การดูแลจัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจริพร จารุกรสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย มหาวิทยาลัยมหิดล
- ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาความเป็นผู้ประกอบการ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Subsidiary Governance Program Class (SGP) รุ่นที่ 6/2566 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Wellness & Healthcare Business Opportunity for Executives (WHB) รุ่นที่ 1/2564 สถาบันพัฒนาสุขภาพอาเซียน มหาวิทยาลัยมหิดล
- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) รุ่นที่ 0/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- การเตรียมตัวของธนาคารในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมาย การรักษาความปลอดภัยมั่นคงไซเบอร์ (PDPA) โดย Baker & McKenzie และ PwC Thailand
- สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้านการเสริมสร้างความรู้และความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Resilience) ให้กับคณะกรรมการภาคการเงิน ปี 2563 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- Cyber Armor: Capital Market Board Awareness หัวข้อ Cybersecurity and Intelligence Threats Assessment สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ในปัจจุบัน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2568 – ปัจจุบัน	กรรมการกำกับควบคุมกลุ่มเอสซีบี เอกซ์	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล	
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2566 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร	
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความมั่นคง ปลอดภัยสารสนเทศ	
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	
2567 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	
พ.ย. 2568 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ด้านความยั่งยืน	
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความ มั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิส จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทุ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลแอนด์ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Company Limited
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development 2 (SG) PTE.
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Management Services Vietnam Company Limited
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development (SG) PTE. Limited
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (BVI) PTE. Limited

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (SG) PTE. Limited
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีนา เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท 4 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTE. Limited
2565 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2DR PTE. Limited
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งในบริษัท / กิจการอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
มี.ค. 2568 - ปัจจุบัน	กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ	มหาวิทยาลัยมหิดล
มี.ค. 2568 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท พอยท์เอกซ์ จำกัด
ก.พ. 2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมมิตรภาพไทย-เวียดนาม
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิมหาวิทยาลัยมหิดล ในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี
2567 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์	มูลนิธิเด็กโรงพยาบาลเด็ก
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงเรียนสาธิตนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – 2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2565 – 2567	กรรมการเทคโนโลยี	
2565 – 2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2561 - 2566	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2563 - 2567	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี	
2565 - ก.พ. 2568	ประธานคณะกรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
2559 – 2561	รองประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2558 – 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2567 – 2568	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 – 2567	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
2562 – 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลไลแอนซ์ จำกัด

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2563 - 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	WHA Industrial Development International (Cayman) Co., Ltd.

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2562 - 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีดี 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีดี 2 จำกัด

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด ก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลื่นเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัท / กิจการอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2568 - 2569	คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ	หอการค้าไทย
2568 - 2569	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ	
2568 - 2571	กรรมการ	สมาคมนักศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน (สวตท.)
2567 - 2569	อุปนายก คนที่ 1	สมาคมศิษย์เก่ามหาวิทยาลัยมหิดล ในพระบรมราชูปถัมภ์
2565 - 2567	อุปนายก คนที่ 2	
ม.ค. - พ.ค. 2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - 2567	กรรมการ	
2562 - 2565	กรรมการธนาคาร กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายไกรลักษณ์ อศวันตรโรจน์
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิศวกรรมการเงิน New York University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน Claremont Graduate University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 22/2567 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 31/2564
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 175/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ม.ค. 2568 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่กลยุทธ์กลุ่ม	
2559 – ธ.ค. 2567	ประธานเจ้าหน้าที่กลยุทธ์	
2559 – 2564	กรรมการ	
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
ก.ย. 2568 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 – ส.ค.2567	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์	
2558 – 2565	กรรมการ	
2562 – 2563	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มั่งมี อีคอมเมิร์ซ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2566 – พ.ย. 2567	กรรมการผู้จัดการ	
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Co. Ltd.
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (BVI) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (SG) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 – 2565	กรรมการ	WHA Industrial Development (SG) Pte. Ltd.
2558 – 2563	กรรมการ	WHA Industrial Development International (Cayman) Co., Ltd.
2565 - พ.ย 2567	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
พ.ค. - ธ.ค. 2565	กรรมการ	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
มิ.ย. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สถาบันวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมอุตสาหกรรมผลิต, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
พ.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
มี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	

นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยนิวคาสเซิล ประเทศสหราชอาณาจักร
- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี เกียรตินิยมอันดับสอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2548 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประจำภาควิชาบัญชี คณะ บริหารธุรกิจ	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ผู้บริหาร

นางสาวจรรุชา สติมานนท์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการบัญชี-บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส -ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความ เสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยอีสต์สมิธัญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2563 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส-ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2554 – 2563	Audit Manager	บริษัท มาซาร์ส จำกัด

นางสาวปณยาภา ศรีวิจารณ์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2568 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ นักลงทุนสัมพันธ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2565–2568	นักวิเคราะห์กลยุทธ์การลงทุนและการเข้าซื้อกิจการ	บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

นายธีรศักดิ์ วงศ์ปิยะบวร

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – 2568	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - 2565	ผู้จัดการฝ่ายโซลูชั่น	บริษัท พีบีเอ โรบอดิกส์(ประเทศไทย) จำกัด



บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอทาวเวอร์ ห้อง 2101 ชั้น 21
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT CO., LTD.

777 WHA TOWER, ROOM 2101 21st FLOOR, MOO 13,
DEBARATNA ROAD (BANGNA-TRAD) KM.7, BANG KAE0,
BANG PHLI, SAMUT PRAKARN 10540
TEL : 02-719-9557



WWW.WHA-IR.COM