



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

# ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายงานประจำปี 2568

เมษายน 2568 - มีนาคม 2569



21

HIGH ZONE

31







# ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีสซิเนส คอมเพล็กซ์

---

# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการบริษัท	5
สรุปข้อมูลสำคัญกองทรัสต์	6
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	8
1 กองทรัสต์	14
2 ทรัสต์	16
3 โครงสร้างของกองทรัสต์	18
4 ผู้จัดการกองทรัสต์	20
5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	45
6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	52
7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	53
8. เหตุการณ์สำคัญในรอบปีบัญชี	61
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	63
10. ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	65
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	71
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	82
13. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	87
14. รายงานความเห็นของทรัสต์	92
15. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	93
เอกสารแนบ	
งบการเงิน ประจำปี 2568 (สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569)	96

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จาก  
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT)  
ที่แสดงไว้ใน [WWW.SEC.OR.TH](http://WWW.SEC.OR.TH) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



**WHA**  
Warehouse Asia

**HITACHI**  
Inspire the Next





# สารจากคณะกรรมการบริษัท

## บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ WHABT”) ดำเนินงานท่ามกลางสภาพตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครที่ยังคงเผชิญการแข่งขันสูงจากอุปทานใหม่ที่สะสมในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ปริมาณอาคารสำนักงานเปิดใหม่จะเริ่มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ในภาพรวมยังคงเติบโตอย่างจำกัด ด้วยเหตุนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ตระหนักถึงความสำคัญของสถานการณ์ตลาดและการแข่งขันดังกล่าว พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์การบริหารจัดการอาคารเพื่อตอบสนองพฤติกรรมของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป ด้วยการเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีและมุ่งเน้นเพิ่มความพึงพอใจของกลุ่มผู้เช่าปัจจุบัน เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน พร้อมทั้งสร้างเสถียรภาพให้แก่ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว

### การบริหารจัดการทรัพย์สิน

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70.17 ลดลงจากปีก่อน อันเป็นผลจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายที่ย้ายไปใช้อาคารสำนักงานของตนเอง ซึ่งผลกระทบจากการปรับฐานพื้นที่เช่าดังกล่าวได้สะท้อนในผลการดำเนินงานของปีนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อทดแทนพื้นที่ว่างด้วยศักยภาพทำเลที่ตั้งของอาคาร ซึ่งเป็นจุดเด่นในการดึงดูดและตอบโจทย์กลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการของพื้นที่ขนาดกลางและเล็กได้ง่าย เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความต้องการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่องและมีอัตราการหมุนเวียนเข้าแทนที่ได้อย่างรวดเร็ว เพื่อรักษาผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 177.01 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.73 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากอัตราการเช่าที่ลดลงทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการปรับตัวลดลง รวมถึงการสิ้นสุดสัญญาประกันรายได้ (Undertaking Agreement) ในรอบปีนี้ ในด้านค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงินลดลง 5.04 ล้านบาท จากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง 30.76 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ได้เท่ากับปีก่อนหน้าในอัตรา 0.1500 บาทต่อหน่วย

### การพัฒนาด้านความยั่งยืน

อาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building) เริ่มมีบทบาทสำคัญมากขึ้นในตลาดอาคารสำนักงาน โดยความต้องการพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงที่ได้มาตรฐานสิ่งแวดล้อมยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นว่าเกณฑ์ด้านความยั่งยืนกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกพื้นที่ของผู้เช่า กองทรัสต์จึงตั้งเป้าหมายยกระดับมาตรฐานอาคาร โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษามาตรฐานอาคารสีเขียว เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน ซึ่งอาคารมาตรฐานอาคารสีเขียวจะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ดี เพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่า ซึ่งการดำเนินงานทั้งหมดนี้จะนำไปสู่การยกระดับมูลค่าทรัพย์สินและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด





# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

รายการ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177.01	196.09	199.97
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95	31.90
รายได้ดอกเบี้ย	2.41	3.34	2.55
<b>รายได้รวม</b>	<b>179.42</b>	<b>218.38</b>	<b>234.42</b>
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>64.91</b>	<b>68.06</b>	<b>(69.92)</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>114.51</b>	<b>150.32</b>	<b>164.50</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(16.20)	(21.24)	(22.32)
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน)</b>	<b>98.31</b>	<b>129.08</b>	<b>142.18</b>
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(13.71)	14.27	21.39
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (กำไรสุทธิ)</b>	<b>84.60</b>	<b>143.34</b>	<b>163.57</b>
<b>งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,664.65	2,678.36	2,664.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	143.55	183.86	178.03
สินทรัพย์อื่น	22.64	9.87	21.37
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,830.84</b>	<b>2,872.09</b>	<b>2,863.49</b>
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	505.00	505.00	505.00
หนี้สินอื่น	50.62	55.27	54.98
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>555.62</b>	<b>560.27</b>	<b>559.98</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,275.22</b>	<b>2,311.82</b>	<b>2,303.51</b>
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	11.4035
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.4188	0.7096	0.8097
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.84%	17.69%	17.64%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.63%	19.51%	19.56%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.24
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.07	7.08	7.37

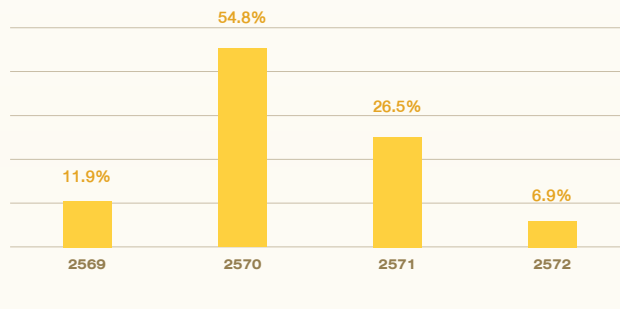


# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

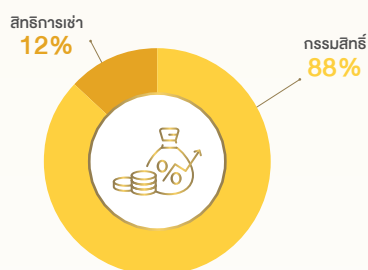
สัดส่วนของสัญญาที่จะหมดอายุลงนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2569 (WALE = 1.70 ปี)



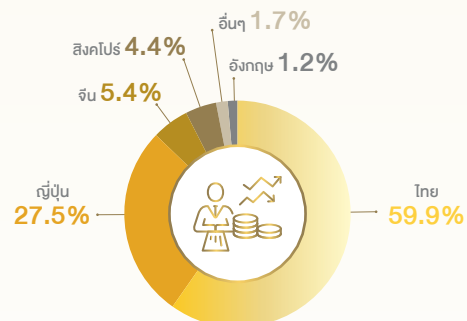
## อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



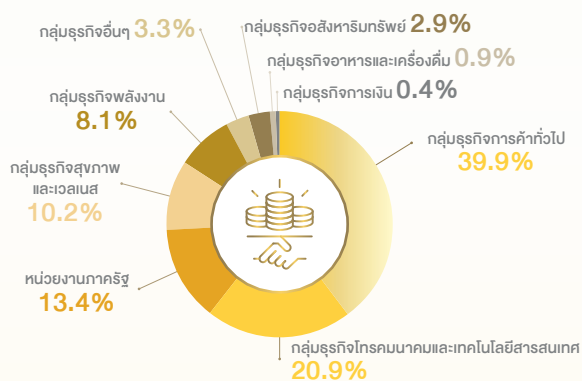
## กรรมสิทธิ์: สิทธิการเช่า



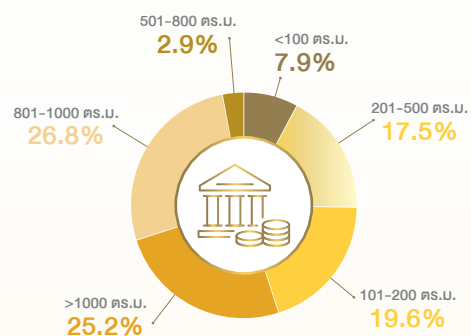
## สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ



## สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามธุรกิจ



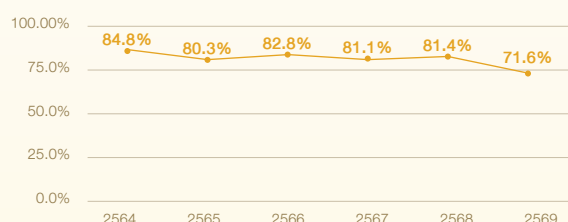
## สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า



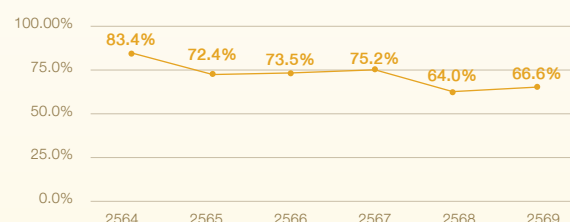
## อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สิน

### ภาพรวมของกองทรัสต์

#### อัตราเช่าเฉลี่ย โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



#### อัตราเช่าเฉลี่ย โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569) กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 177.01 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.73 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลดลงจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายในช่วงระหว่างปี รวมถึงรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เนื่องจากสัญญาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำสิ้นสุดลง ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 70.17 ลดลงร้อยละ 6.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาดสำนักงานให้เช่าบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) และมีส่วนมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาจากปลายปี 2568 ส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น

ในด้านการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ายังคงมีความหลากหลาย โดยกลุ่มผู้เช่าหลักยังคงอยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (General Trading Business) ธุรกิจการติดต่อสื่อสารและเทคโนโลยี (Telecommunication & Information Technology) และกลุ่มองค์กรภาครัฐ คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 39.89 ร้อยละ 20.93 และร้อยละ 13.38 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าตามลำดับ

สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.1500 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ WHABT จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมทั้งสิ้นเป็นอัตรา 0.6000 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,830.84 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 555.62 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,275.22 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 352.44 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2634 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 177.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 19.08 ล้านบาท นอกจากนี้ สำหรับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงจำนวน 18.95 ล้านบาท ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2568 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 179.42 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 81.11 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 13.71 ล้านบาท ทำให้ กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 84.60 ล้านบาท

### ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

**ภาวะอุปทานอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก** ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ ยังเผชิญการแข่งขันสูงจากอุปทานใหม่ โดยมีพื้นที่สำนักงานใหม่ทยอยเปิดตัวจำนวนมากในช่วงปี 2569 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่าปี 2569 จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดราว 436,000 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

**การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำงาน** โดยหลายองค์กรยังคงใช้ Hybrid Work ส่งผลให้ผู้เช่าบางส่วนลดขนาดพื้นที่เช่า ใช้ Flexible Workspace มากขึ้น ต่อบริษัทเช่าในระยะเวลาสั้นลง ปัจจัยดังกล่าวอาจกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานโดยรวม ความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่า ความสามารถในการรักษาผู้เช่าเดิม

**ความต้องการอาคาร Green / ESG Certified เพิ่มขึ้น** ปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญกับอาคารที่ได้รับ Green / ESG Certified ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การมีระบบประหยัดพลังงาน คุณภาพอากาศและ Employee Well-being โดยอาคารที่ไม่มีมาตรฐาน ESG อาจสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน ถูกกดดันด้านค่าเช่า ต้องลงทุนปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม (Capex)



**ความเสี่ยงจากอาคารเก่า** อาคารสำนักงานที่มีอายุเกิน 10–15 ปี อาจเผชิญความต้องการเช่าลดลง ต้นทุนการปรับปรุงอาคารสูงขึ้น ความสามารถแข่งขันต่ำกว่าอาคารใหม่ โดยเฉพาะอาคารที่ไม่มี ESG certification ระบบอาคารล้าสมัย พื้นที่ส่วนกลางไม่ตอบโจทย์การทำงานยุคใหม่ แนวโน้มตลาดมีการย้ายไปสู่อาคารคุณภาพสูงมากขึ้น

**ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัว** ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอาจทำให้บริษัทชะลอการขยายสำนักงาน ลดต้นทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เลื่อนการตัดสินใจเช่าพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการใหม่ในตลาด อัตราการต่อสัญญาเช่า การเติบโตของค่าเช่า

**การกระจายตัวของความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานออฟฟิศไปยัง Non-CBD** ผู้เช่าบางส่วนเริ่มย้ายไปอาคาร Grade A นอก CBD เพื่อควบคุมต้นทุน แต่ยังคงได้คุณภาพอาคารสูง ส่งผลให้ อาคารใน CBD บางส่วนเผชิญแรงกดดันการแข่งขัน ทำเลทองที่มีระบบขนส่งดีเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้น

**ความเสี่ยงด้านการแข่งขันจาก Mixed-use Mega Projects** โครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ เช่น อาคารสำนักงานที่เชื่อม Retail / Hotel / Lifestyle Components อาจดึงดูดผู้เช่ารายใหญ่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

### 1) รายได้ ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)			
รายได้	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177.01	196.09	(9.73%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95	(100.00%)
รายได้ดอกเบี้ย	2.41	3.34	27.67%
<b>รวมรายได้</b>	<b>179.42</b>	<b>218.38</b>	<b>(17.84%)</b>

- 1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 177.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.66 ของรายได้รวม ลดลง 19.08 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 9.73 จากปีก่อน
- 1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลง 18.95 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องมาจากสัญญาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำสิ้นสุดลง  
กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 1.3) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 2.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 ของรายได้รวม ลดลง 0.93 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 27.67 จากปีก่อน  
รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.20 - 1.65 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	39.01	41.46	(5.90%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.58	6.62	(0.62%)
ค่าธรรมเนียมทริสตี	5.25	5.30	(0.94%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.64	0.64	0.23%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.53	11.50	0.21%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.90	2.54	(25.34%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>64.91</b>	<b>68.06</b>	<b>(4.64%)</b>

- 2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 39.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.74 ของรายได้รวม ลดลง 2.45 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.90 จากปีก่อน
- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- 2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 6.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.67 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ ลดลง 0.04 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.62 จากปีก่อน
- กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- 2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.93 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ ลดลง 0.05 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.94 จากปีก่อน
- กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- 2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 0.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของรายได้รวม เท่ากับปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.21 จากปีก่อน
- กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- 2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวมจำนวน 1.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของรายได้รวม ลดลง 0.64 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25.34 จากปีก่อน
- 2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	16.20	21.24	(23.73%)

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 16.20 ล้านบาท ลดลง 5.05 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 23.73 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

- 2.8) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13.71)	14.27	(196.08%)

รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 13.71 ล้านบาท ลดลง 27.98 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 196.08 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



### 3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

#### 1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664.65	2,678.36	(0.51%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	143.55	183.86	(21.92%)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.27	5.26	(18.81%)
สินทรัพย์อื่น	18.37	4.62	298.20%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,830.84</b>	<b>2,872.09</b>	<b>(1.44%)</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,830.84 ล้านบาท ลดลง 41.25 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.44 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,664.65 ล้านบาท ลดลง 13.71 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.51 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง
- 1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 143.55 ล้านบาท ลดลง 40.30 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 21.92 จากปีก่อน
- 1.3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 4.27 ล้านบาท ลดลง 0.99 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 18.81 จากปีก่อน
- 1.4) สินทรัพย์อื่นจำนวน 18.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.75 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 298.20 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีเงินชดเชยรอรับจากการเคลมประกันแผ่นดินไหว

#### 2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.95	8.78	(9.41%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2.10	1.99	5.08%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	39.19	43.00	(8.86%)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	504.31	503.90	0.08%
หนี้สินอื่น	2.07	2.60	(20.37%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>555.62</b>	<b>560.27</b>	<b>(0.83%)</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 555.62 ล้านบาท ลดลง 4.65 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.83 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 7.95 ล้านบาท ลดลง 0.83 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 9.41 จากปีก่อน
- 2.2) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 2.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.08 จากปีก่อน
- 2.3) เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 39.19 ล้านบาท ลดลง 3.81 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 8.86 จากปีก่อน

#### 3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,275.22	2,311.82	1.58%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	1.58%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%



ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,275.22 ล้านบาท ลดลง 36.60 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.58 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2634 บาท

#### 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	96.42	162.35	(40.61%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(136.72)	(156.53)	(12.66%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(40.30)	5.82	(792.44%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	183.85	178.03	3.27%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี</b>	<b>143.55</b>	<b>183.85</b>	<b>(21.92%)</b>

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 143.55 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 96.42 ล้านบาท หักกลบกับเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 136.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 96.42 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 84.60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 13.71 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น 14.17 ล้านบาท และ เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง 3.80 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 136.72 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 15.52 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 121.20 ล้านบาท

#### 5. อัตราส่วนทางการเงิน

##### 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	4.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.22
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	17.84
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.95

หมายเหตุ : <sup>a/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน



## 2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	11.4035
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.4188	0.7096	0.8097
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.84%	17.58%	17.64%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets ratio)	19.63%	19.51%	19.56%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.24
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.07	7.08	7.37

## 6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1500	-	0.1500
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.1500	-	0.1500
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	10 มีนาคม 2569	0.1500	-	0.1500
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569	19 มิถุนายน 2569	0.1500	-	0.1500
รวม			0.6000	0.0000	0.6000

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ออกตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 42 ครั้ง และลดทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับสิ้นปี	อัตราต่อหน่วยกฐิสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	-	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	0.6815	-	0.6815	137.66	-	137.66
1 เมษายน 2567 - 31 มีนาคม 2568	0.6500	-	0.6500	131.30	-	131.30
1 เมษายน 2568 - 31 มีนาคม 2569	0.6000	-	0.6000	121.20	-	121.20
รวม	6.2566	0.4813	6.7379	1,263.83	97.23	1,361.06

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

## 1. กองทรัสต์

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์



#### ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

#### ชื่อย่อ

WHABT

#### ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)

#### อายุของทรัสต์

ไม่มีกำหนดอายุ

#### ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

1,922,777,400.00 บาท

#### ประเภทของกองทรัสต์

ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแล และกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 1.3 รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,347,500	4.13
Mr. Peter Eric Dennis	6,791,800	3.36
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48
ธนาคารดีบีเอส จำกัด (มหาชน)	2,575,800	1.28
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2,281,300	1.13
นางเพ็ญ แหยมทองคำ	1,613,300	0.80
นางสุธี สิริสิริโชติ	1,500,000	0.74
นายประสิทธิ์ เลิศโกวิทย์	1,300,000	0.64
<b>รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก</b>	<b>114,727,200</b>	<b>56.80</b>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	87,272,800	43.20
<b>รวม</b>	<b>202,000,000</b>	<b>100.00</b>



## 2. กรัสด์

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของกรัสด์

ชื่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

1 อาคารเอ็มโพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกรัสด์

โทรศัพท์

0-2686-6100

โทรสาร

0-2670-0417

Homepage

[www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)



## 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเจตนากระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งชักจูงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด ในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์



### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้





ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## 4. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

#### บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตั้งอยู่ที่

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7  
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็น การดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้ บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิพร จาตุรสุกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิพร จาตุรสุกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม



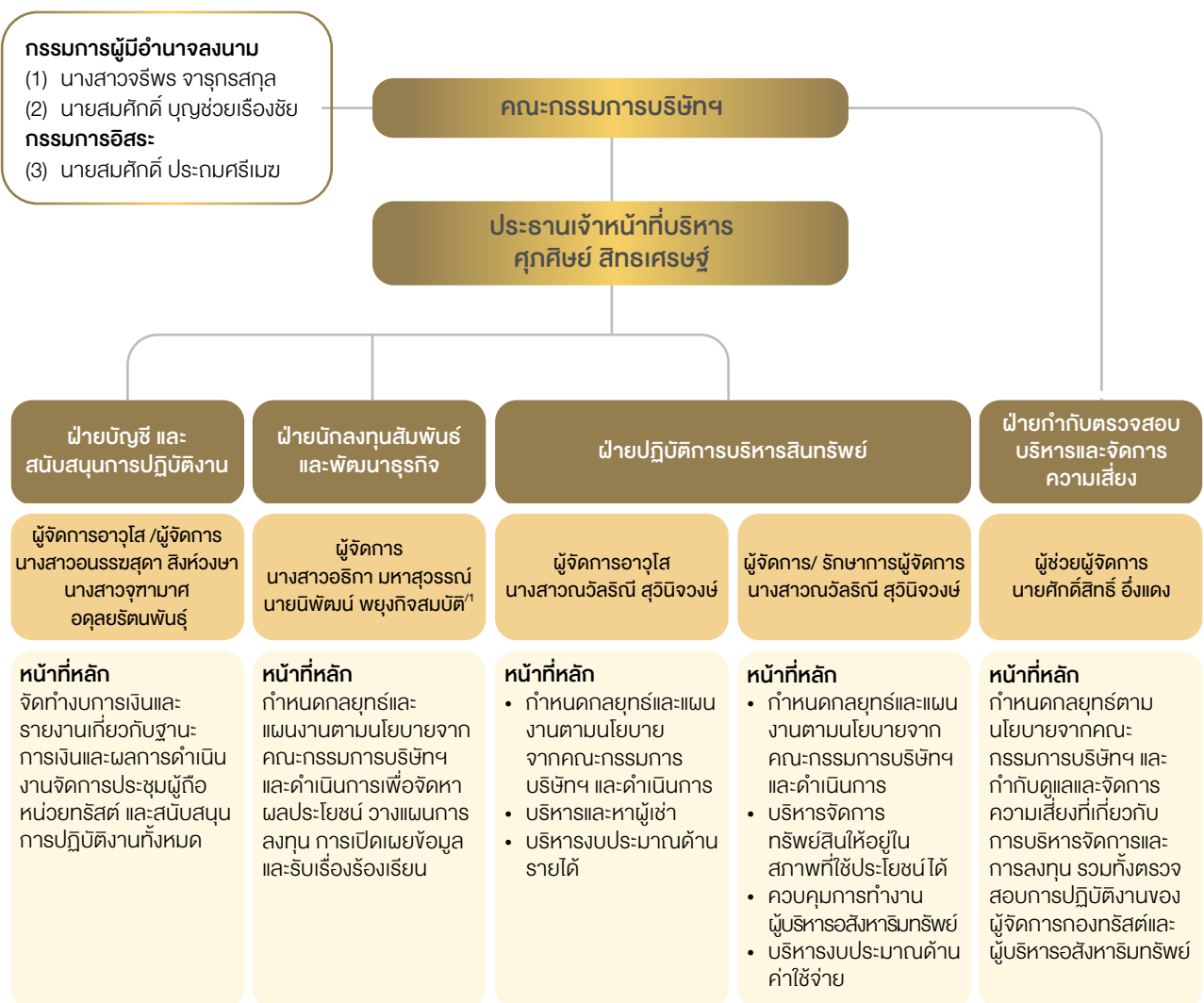
## 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2	นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001
3	นางสาวจรัพร จารุกรสกุล	1	0.001
4	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001
รวม		100,000	100.000

## 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หมายเหตุ: <sup>1</sup> ลาออกจากตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2568





กรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

#### 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

##### นางสาวจรัสพร จารุณสกุล ประธานกรรมการ

###### ประวัติการศึกษา :

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

###### ประวัติการอบรม :

- 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 (อวพ.) 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 สถาบันวิทยาการศาลาคุณ
- 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 โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- Cyber Armor: Capital Market Board Awareness หัวข้อ Cybersecurity and Intelligence Threats Assessment สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

###### ประสบการณ์การทำงาน :

###### การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- รองประธานคณะกรรมการบริษัท
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- กรรมการบริษัทกิตติมศักดิ์และการพัฒนายั่งยืน
- กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
- กรรมการบริหารความเสี่ยงและความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ด้านความยั่งยืน
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

###### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2567 - ก.ค.2568	กรรมการบริหารความเสี่ยง	
2566 - 2567	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรย์ล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดว-โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโหลนซ์ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโหลนซ์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโหลนซ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อ)		
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ - เจดี อัลไลแอนซ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด
การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ู จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลไลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะ-ไลแอนซ์ จำกัด
การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หวู่ กั๋ว ไท่ (ซานย่า) บิสซิเนส คอมพลีซตั้ง จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ะยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เหนง-อาน จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเอสเวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์น ซิบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น โฟว์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซิบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2563 - 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)
การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)		
2566 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTED Limited
2565 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีคอมเม้นชั่น 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 ดับบลิวเอชเอ ยูพี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟ 17 จำกัด
การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซิบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2562 - 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เฟฟ์ เอ็นเอเลเวล จำกัด



การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)		
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซันบอร์ด เอ็นจิเนีย 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซันบอร์ด เอ็นจิเนีย 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด กิจการก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ วิทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ เอ็นแอลเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลื่นเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ไทลด์ เหมราช วินด์ จำกัด
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น		
ปี.ค.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สภามหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ / คณะกรรมการนโยบายและกำกับดูแลด้านการวิจัย / คณะกรรมการนโยบายและกำกับดูแลด้านการตลาดการระดมทุนและบริหารสินทรัพย์ / คณะกรรมการจัดหาประโยชน์จากเงินรายได้และการลงทุน	
ปี.ค.2568 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท พอยท์เอกซ์ จำกัด
ก.พ.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมนิคมภาพไทย - เวียดนาม
2568 - 2569	คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ	หอการค้าไทย
2568- 2571	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ	
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมศึกษาศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัยการตลาดทุน (สวตค.)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิมหาวิทยาลัยมหิดล ในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี
2567 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากรรมการ	มูลนิธิเด็กโรงพยาบาลเด็ก
2567 - 2569	กรรมการ	โรงเรียนสาธิตนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
2565 - 2567	อุปนายก คนที่ 1	สมาคมศิษย์เก่ามหาวิทยาลัยมหิดล ในพระบรมราชูปถัมภ์
	อุปนายก คนที่ 2	
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
บ.ค. - พ.ค.2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - 2567	กรรมการ	
2562 - 2565	กรรมการธนาคาร กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น		
2568 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับควบคุมกลุ่มเอสซีบี เอกซ์	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาล	
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2566 - 2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	
2565 - 2567	กรรมการเทคโนโลยี	
2565 - 2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาล และสรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ ไทย จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2559 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริหาร	
2558 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	



## นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย กรรมการ

### ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท พานิชศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

### ประวัติการฝึกอบรม :

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร การอบรมสนับบัญชี TFRS 15 (รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และประเด็นปัญหาในการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ), TFRS 16 (สัญญาเช่า), TFRS 9 (เครื่องมือทางการเงิน), TFRS 9 (การด้อยค่า) และ TFRS 9 (การบัญชีป้องกันความเสี่ยง) สภาวิชาชีพบัญชี

### ประสบการณ์การทำงาน :

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ปี.ค.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ พิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
ปี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิส จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 2567	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโหลเนชั่น จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโหลเนชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโหลเนชั่น จำกัด

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทริล ดับบลิวเอชเอ อะโหลเนชั่น จำกัด
-----------------	---------	--

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2567 -ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เห่งฮาน จอยท์ สต็อก จำกัด

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออนเนสตี้ออคิดติง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ หุ่นส่วนผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

## นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ กรรมการอิสระ

### ประวัติการศึกษา :

- บัญชีดุษฎีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2549
- บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ.2538
- ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา พ.ศ.2536

### ประวัติการอบรม :

- ประกาศนียบัตรการรายงานทางการเงินไทย (DipTFR) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีวิชาชีพ (PAC) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีบริหารระดับสูง (TCMA) สภาวิชาชีพบัญชี

### ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมธุรกิจ :

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 - ปัจจุบัน
- มีความเชี่ยวชาญด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS)
- ให้คำปรึกษาด้าน TFRS แก่สำนักงานสอบบัญชี

#### การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ส.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน) (ลงทุนแบบ)
พ.ค.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

#### การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ก.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
ส.ค.2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด (ฝึกอบรมด้านการรายงานทางการเงิน)



การดำรงตำแหน่งในองค์กรอื่น / กิจกรรมพิเศษที่สำคัญ		
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้	บมจ.หลักทรัพย์นิวยอร์ก
พ.ย.2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS	บริษัท พราว อิน โปร (สำนักงานสอบบัญชี)
2562 - 2564	คณะทำงานจัดทำกรณีศึกษาทางบัญชีระดับประเทศครั้งที่ 4-6	สภาวิชาชีพบัญชี
ม.ค.2560 - พ.ย.2560	คณะทำงานของกระทรวงคมนาคมศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัท	บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด (บริษัทลูกของการรถไฟฟ้าที่มุ่งเน้นการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของการรถไฟฟ้า)
ม.ค.2559 - ก.ย.2559	ที่ปรึกษาการเงิน	การเคหะแห่งชาติ
ก.ย.2554 - ส.ค.2562	กรรมการสภาวิชาการ	มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์
2563 - ปัจจุบัน	ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบงานวิจัยของวารสาร	สภาวิชาชีพบัญชี
2550 - ปัจจุบัน	วิทยากรด้านการรายงานทางการเงินไทยสำหรับหน่วยงานต่าง ๆ	ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ, บริษัท วิทยุการบิน จำกัด, สำนักงานสอบบัญชีต่าง ๆ ได้แก่ Deloitte, EY, KPMG, Karin Audit, Siam Trut Audit, Bunchikij, BDO, Mazars., บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (FPT), บมจ.ช.การช่าง (CK), บมจ.เนวริตน์ พัฒนาการ (NWR), บมจ.ชาญวิศวะ (CI), บมจ.บางกอกเฮน โฮสปีทอล (BCH), บจก.เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็มส์ (Lotus's) ฯลฯ
ประสบการณ์การทำงาน :		
ร.ค.2565 - พ.ค.2566	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ.ทาคูนิ (TAKUNI)
เม.ย.2563 - ก.พ.2565	ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ	บลจ.เอเชียเวลท์
เม.ย.2563 - ก.พ.2565	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	
เม.ย.2563 - ต.ค.2564	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	บ.เอเชียเวลท์ โฮลดิ้ง จก.
เม.ย.2555 - เม.ย.2564	กรรมการตรวจสอบกรรมการบริหารความเสี่ยง	บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA)
2560 - 2561	อาจารย์พิเศษ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
ส.ค.2560 - ก.ค.2561	กรรมการบริหาร	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ (ขสมก.)
2542 - 2555	อาจารย์	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายศุภศิษย์ สิกขะเศรษฐ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	เศรษฐศาสตร มหาบัณฑิต (สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาดเพื่อวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนของการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของบริษัท
นางสาวอนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาวิชาการบัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจัดการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท และสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวจุฑามาศ อดุลยรัตน์พันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.) สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวอรिका มหาสุวรรณ	ผู้จัดการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนารูทิง	บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (สาขาวิชาการเงิน) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนขององค์กรทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สินใหม่ของบริษัท เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวณวิมลรัตน์ สุวณิชวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (สาขาการบริหารทรัพยากรกายภาพ)	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคาร สำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายศักดิ์สิทธิ์ อึ้งแดง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง	บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชีบริหาร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	1. จัดทำแผนทางการเงิน ตรวจสอบ ประเมินความเสี่ยง ตรวจสอบงบการเงิน และกระบวนการปฏิบัติงานหลัก เพื่อพัฒนาระบบการดำเนินงานทางธุรกิจ 2. ปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบ โดยกำหนดแนวทางการตรวจสอบทางเลือก เช่นการตรวจสอบระยะไกล และการวิเคราะห์ข้อมูล

- กรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

นางสาวจรีพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา



- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ
- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์(ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่



เกี่ยวข้องแล้ว

- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือ น้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุข้างต้นด้วย
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
    - (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
    - (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

#### 4.4.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
  - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน



และการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง  
ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระ

- (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง  
เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน  
ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่  
หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการ  
ทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็น  
ผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  - (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่  
เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือน  
ประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่  
มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (1.9) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่น่าจะเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้าน  
การกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
  - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
  - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
  - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของ  
ตลาดหลักทรัพย์
  - (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจ  
หลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย  
กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน  
ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้นทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ  
กระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล  
หรือทุจริต
  - (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผย  
ข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
  - (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการ  
ทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ

กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

(2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

#### 4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

(1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้

(2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์

(2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นและแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

(2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

(2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ

(2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(2.8) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

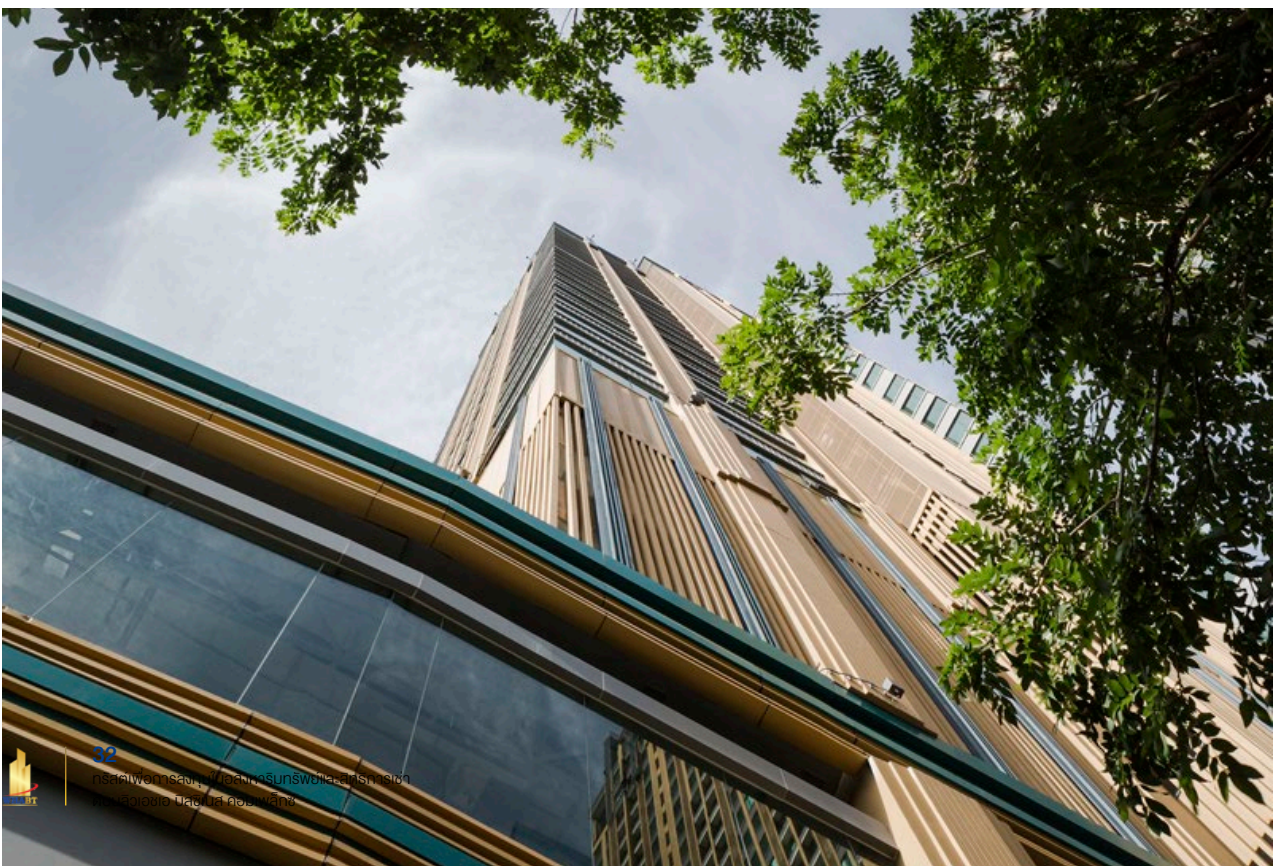
บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

(ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร

(ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม





## 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 (ศูนย์จุดเจ็ดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.75 (ศูนย์จุดเจ็ดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกินร้อยละ 1.0 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกินร้อยละ 0.50 (ศูนย์จุดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

## 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 4.6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้



- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
  - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
    - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
      - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น



## 4.6.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
  - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (ณ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว



- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
  - (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
  - (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
  - (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.6.3 หน้าทีจากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวังรวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารจัดการรายได้และการตลาด การบริหารงานประจำวันของอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

  - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม



เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
  - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการครบถ้วน
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย



- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
    2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
    3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะกับกองทรัสต์ หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหุ้น การกำกับดูแล การอนุมัติรายการที่มีนัยสำคัญ การให้กู้ยืมเงิน และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกิจการที่กองทรัสต์ลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้



- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

## วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
    - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
      - (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
      - (3.2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
      - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
      - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
    - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการมีสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง



## 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนารูธุรกิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อ กำกับ การดูแล บริหาร และจัดการ ความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการ บริหาร จัดการ และการลงทุน ของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตาม สัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้ เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกอง ทรัสต์กับบุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและ แนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดี ที่สุดของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ขึ้น</li> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินการของกอง ทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมตามลักษณะงาน ที่ปฏิบัติและปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและ กลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อ จัดหาผลประโยชน์รวมถึง การดูแล บริหารกองทรัสต์</li> <li>กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ ตามเป้าหมาย</li> <li>วางแผนคัดเลือกและ พิจารณาวางแผนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ของกอง ทรัสต์รวมถึงการลงทุนใน ทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจ สอบหรือสอบทานข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะลงทุน</li> <li>วิจัยและศึกษาสภาพ ของการตลาดธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็น ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือก ผู้ประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดการบริหารความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ของกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหา ผลประโยชน์รวมถึงการดูแล บริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการ จัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและ ส่งเสริมการขายการ ประชาสัมพันธ์</li> <li>ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดทำประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบ การทำงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้มี ประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาด และความปลอดภัยจาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ รวมถึงผู้ให้บริการภายนอก อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและ รายงานเกี่ยวกับฐานะ การเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสาณ งานและดูแลงานที่ได้มีการ มอบหมายให้จัดทำและ ดำเนินการโดย ผู้ให้บริการ ภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัด เตรียมเอกสารงานด้านนาย ทะเบียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับ กองทรัสต์</li> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติ งาน เช่น การบริหารงาน บุคคล การจัดการด้าน เทคโนโลยีสารสนเทศและ คอมพิวเตอร์ การบริหาร งานทั่วไป การควบคุมและ บริหารงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนารูปร่าง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบทานการปฏิบัติ งานของบุคลากรตาม คู่มือระบบการทำงาน ควบคุมภายในที่กำหนด และประเมินผลการ ปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ตรวจสอบการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ว่าเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ เพื่อให้มั่นใจ ว่ากองทรัสต์และบุคคล ที่เกี่ยวข้องทราบถึง กฎหมายและกฎระเบียบที่ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>• สอบทานการพิจารณาและ อนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือ รายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและ การกักเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>• ติดต่อและดูแลผู้ถือ หน่วยทรัสต์</li> <li>• การรับซื้อร้องเรียนและ การดำเนินการกับข้อพิพาท ที่เกิดขึ้น</li> <li>• ดูแลจัดหาที่ปรึกษา หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ ความสามารถ</li> <li>• จัดทำและเปิดเผยข้อมูล ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ คู่สัญญา ตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือ สัญญาต่าง ๆ เช่น การจัด ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปีของกอง ทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยว กับผู้จัดการกองทรัสต์และ กองทรัสต์</li> <li>• บริหารสภาพคล่องของกอง ทรัสต์</li> <li>• ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดูแลจัดการค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ให้มี ประสิทธิภาพ</li> <li>• ดูแลจัดหาที่ปรึกษาและ ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความ สามารถตามเกณฑ์ที่กำหนด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การควบคุมสภาพคล่องทาง เงินสด (Cash Flow) และ วิเคราะห์ผลกระทบต่อ งบการเงิน</li> </ul>

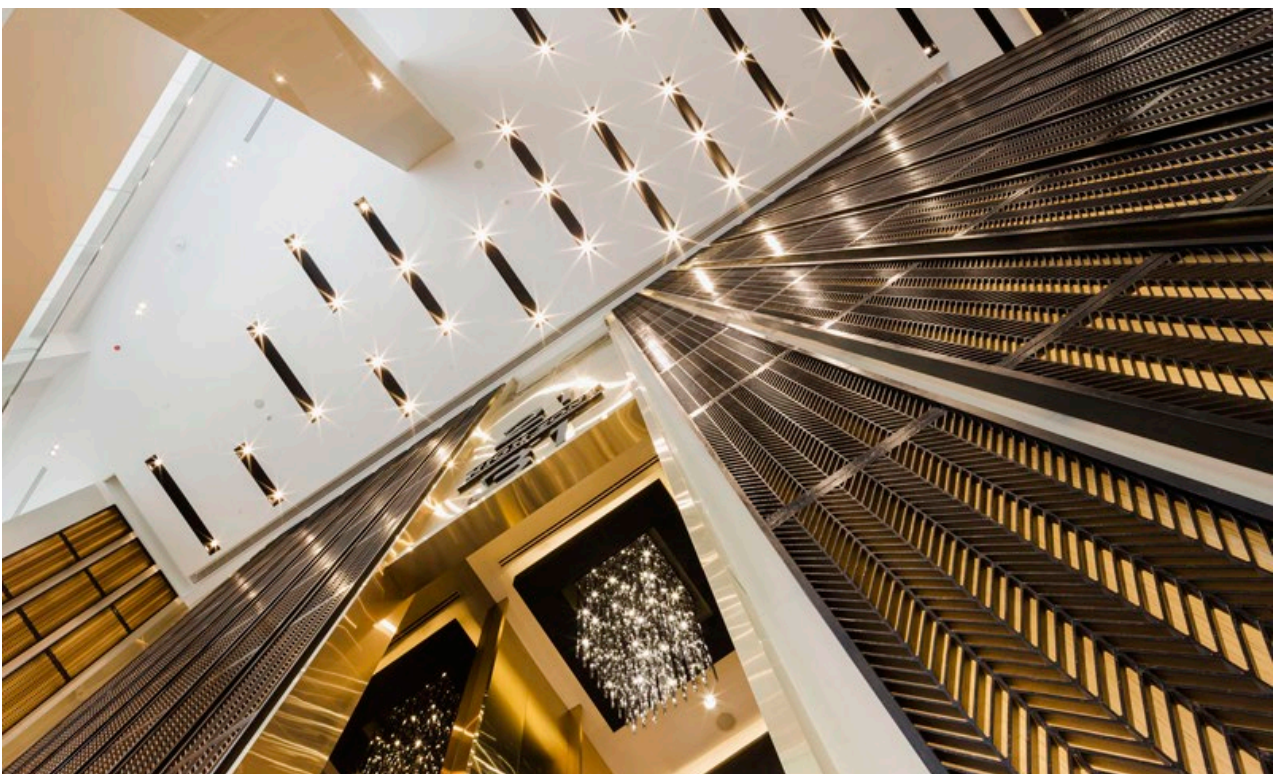


## 4.7.2 การดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน

### ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงานบริษัทฯ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศก.ล.ต.ที่กำหนด บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลา ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 2 สัปดาห์ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานก.ล.ต.โดยตรง ตามประกาศก.ล.ต.ที่ สจ.54/2561 ลว. 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
  - 2.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา
  - 2.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
  - 2.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 2.1) และ 2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- 3) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
  - 3.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
  - 3.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- 4) ระยะเวลาการรายงาน
  - 4.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
  - 4.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ





# 5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

## 5.1 กรัฟฟี่สินที่กองทรัสต์เ้าลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รอบการ เ้าลงทุน	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่เ้า (ตร.ม.)	โหนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการ เ้าลงทุน	จำนวน กิจการ (คณ)
					เลขที่โหนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		
1	เอสจ อินฟิไน วัน บัสซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุน ครั้งแรก	ถนนวิภาวดี-รังสิต	21,738.93	5345	349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	0	1	89	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	330
					5346		0	1	95		
					5347		0	2	02		
					5348		0	2	08		
					5349		0	2	15		
					9764		0	2	0		
					13422 (เดิม 24369)		0	0	62.5		
					13423 (เดิม 24370)		0	0	67		
2	บางนา บัสซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุน ครั้งแรก	ถนนบางนา-ตราด	8,920.00	133775	333, 333/1-12 และ 333/14-17 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1	1	59.6	สิทธิการเ้า	89
รวมกรัฟฟี่สินที่ลงทุนทั้งหมด				30,658.93			4	2	98.10		419

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569



### 5.1.1 ข้อมูลโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

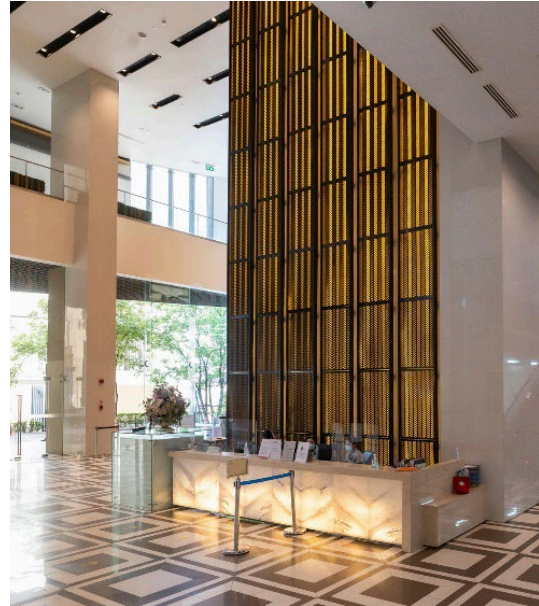
#### ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร 800 เมตร		
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5	กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8	กิโลเมตร
สนามบินดอนเมือง	15.0	กิโลเมตร

#### แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



### ภาพแสดงพื้นที่โครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ของปีงบการเงิน 2568 (สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569)

#### สรุปสถานะอัตราค่าเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราเช่าเฉลี่ยพื้นที่เฉลี่ยในปีงบการเงิน 2568	71.62
อัตราพื้นที่ว่าง	28.38

## ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่าของโครงการ เอสเจ อินฟินี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	18.75
บริษัท เอ็ม เอฟ ซี อี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	15.63
บริษัท เอ็มเอ็นบี ไทย จำกัด	937.55	6.31
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	923.00	6.21
บริษัท ไซน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	686.00	4.61
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	4.08
บริษัท ซีโอเอสแอล คริสลิ่ง แพน-แปซิฟิก จำกัด	397.00	2.67
บริษัท เอเอสคิวเอส จำกัด	344.00	2.31
บริษัท ไทยคอนเน็คชั่น จำกัด	344.00	2.31
บริษัท บาวส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342.00	2.30

### 5.1.2 ข้อมูลโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

#### ระยะทางโดยประมาณ:

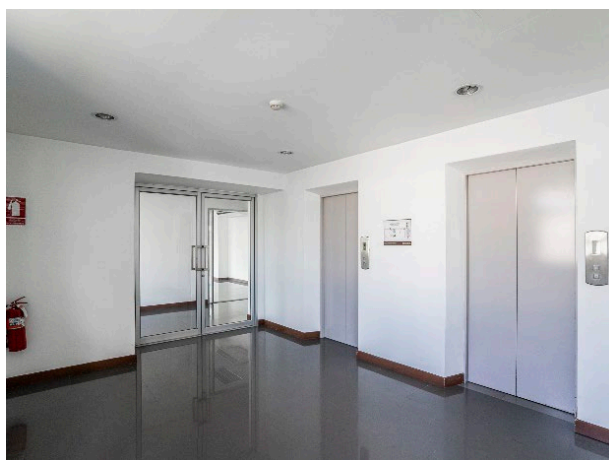
ศูนย์การค้าเมกาบางนา	1.1	กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลซิตี้ บางนา	7.0	กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7	กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1	กิโลเมตร

#### แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์





### ภาพแสดงรายละเอียดโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ของปีงบการเงิน 2568 (สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569)

#### สรุปสถานะอัตราค่าเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราค่าเฉลี่ยพื้นที่เฉลี่ยในปีงบการเงิน 2568	66.63
อัตราพื้นที่ว่าง	33.37

#### ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่าของ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
บริษัท อาร์เซลิก อิตาซี โฮม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,257.00	88.13
บริษัท ดีเอสเอสทีกรุ๊ป จำกัด	310.00	5.20
บริษัท เอ็กซ์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล เทรด (ไทยแลนด์) จำกัด	256.00	4.29
บริษัท สวอน สยาม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	142.00	2.38

## 5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า ครั้งสุดท้ายสุด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาการประเมินมูลค่าบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน ในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,335.00
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	331.00
<b>รวม</b>		<b>2,666.00</b>

ที่มา: \* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2569

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	1 มีนาคม 2569
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและ ค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<b>พื้นที่สำนักงาน :</b> อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80.00 ในปีที่ 2 - 4 เท่ากับร้อยละ 85.00 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90.00 <b>พื้นที่ร้านค้า :</b> อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70.00 ในปีที่ 2 - 4 เท่ากับร้อยละ 75.00 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80.00
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับ ปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00

## 2) โครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	1 มีนาคม 2569
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราการเข้าพื้นที่	อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 75.00 ในปีที่ 2-4 เท่ากับร้อยละ 80.00 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 85.00
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00

### คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่าง ๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทรูทกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่าง ๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานภาพทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่าง ๆ



## 6. รายละเอียดขอสงวนสิทธิ์ที่ลงทุนหรือ จำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

#### 6.1.1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ไม่มี -

#### 6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- ไม่มี -

### 6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

#### 6.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- ไม่มี-

#### 6.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ ในการประเมินมูลค่า และซื้อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- ไม่มี-

#### 6.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี-

#### 6.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี-



## 7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

### 7.1 นโยบายการลงทุน และประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

#### 7.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารสำนักงาน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินที่มีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้



- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ถือสิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### 7.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)
- (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
  - (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
    - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)
- การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
- (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
  2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
  3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ ข้อ (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (2) ดำเนินการให้เป็นไปตามของข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (4) (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง



- (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
  - (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
  - (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (4) (4.4) และ ข้อ (4) (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงิน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
- (5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
  - (5.2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
  - (5.3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - (5.4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
  - (5.5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - (5.6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - (5.7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2)
  - (5.8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2)
  - (5.9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)



- (5.10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2)
- (5.11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (5.12) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (5.13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

### 7.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

### 7.1.4 วิธีการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1.1) ตรวจสอบ และสอบสวน (การทำ Due Diligence) ข้อมูล และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบสวนความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ และสอบสวนด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบสวนทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์

- (1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า



การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(1.4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม

(2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เห็นเหตุจำเป็น และสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 7.2 นโยบายการลงทุนหลักทรัพย์ประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในหลักทรัพย์หลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในหลักทรัพย์หลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

### 7.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืม
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามสัญญาที่กองทรัสต์ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้  
เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์ และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภท และชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และกองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์





7.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

7.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

7.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

7.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประโยชน์ของการลงทุนหลักของกองทรัสต์

7.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น





## 8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

### 8.1 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

### 8.2 ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ยังคงตระหนักและให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อทางสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยในปีนี้ได้จัดโครงการ “พลัส ก่อการดี” เพื่อรับบริจาคเครื่องนุ่งห่มและเครื่องแต่งกาย เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ใช้งานได้ อาหารแห้งและเครื่องดื่ม เวชภัณฑ์และอุปกรณ์เคลื่อนย้ายผู้ป่วย ตลอดจนสมุด หนังสือและเครื่องเขียนที่ยังอยู่ในสภาพใช้งานได้ เพื่อนำไปมอบให้แก่มูลนิธิกระจกเงา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งจุดรับบริจาคภายในอาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อเชิญชวนผู้เช่าและผู้มาใช้อาคารร่วมเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมดังกล่าว ซึ่งยังคงได้รับความสนใจและความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้เช่าและผู้มาใช้อาคารเช่นเคย



นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2567 อาคาร เอส เจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน-วิภาวดี จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้รับโล่รางวัลและตราสัญลักษณ์ระดับ Standard ในพิธีประกาศรางวัลและมอบตราสัญลักษณ์ MEA Energy Awards ปีที่ 7 จัดโดยการไฟฟ้านครหลวง และดำเนินการโดยมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ณ โรงละครอักษรา คิง พาวเวอร์

การได้รับโล่และตราสัญลักษณ์ในครั้งนี้ สะท้อนให้เห็นว่าอาคาร เอส เจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นออฟฟิศ/สำนักงานให้เข้าระดับพรีเมียม มีการบริหารจัดการด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะได้ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน MEA Index และ IAQ ภายใต้แนวคิด “การใช้พลังงานมีประสิทธิภาพ และคุณภาพอากาศได้มาตรฐาน” ดังนั้น ผู้ใช้บริการอาคารในปัจจุบัน สามารถมั่นใจในการเป็นส่วนหนึ่งของการเป็นผู้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีจากการได้ทำงานในอาคารที่มีคุณภาพอากาศที่ดีตามเกณฑ์มาตรฐานอีกด้วย



พิธีประกาศรางวัลและมอบตราสัญลักษณ์ MEA Energy Awards ปีที่ 7 จัดโดยการไฟฟ้านครหลวง และดำเนินการโดยมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ณ โรงละครอักษรา คิง พาวเวอร์

## 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์





3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
 ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณี (1) การให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือ (2) กรณีมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้อย่างใหม่ หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้อย่างใหม่ เพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิมหรือ (3) กรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

### การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

## 9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.84

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ มิสซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 3.50 ต่อปี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHABT ไม่เกินกว่าร้อยละ 35</li> <li>• ดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ในอัตราส่วนไม่เกินกว่า 5.5 เท่า</li> </ul>
หลักประกัน	มีหลักประกัน

## 9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้ายักษ์ใหญ่ในตลาดพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนที่ทุนอย่างมีนัยสำคัญ

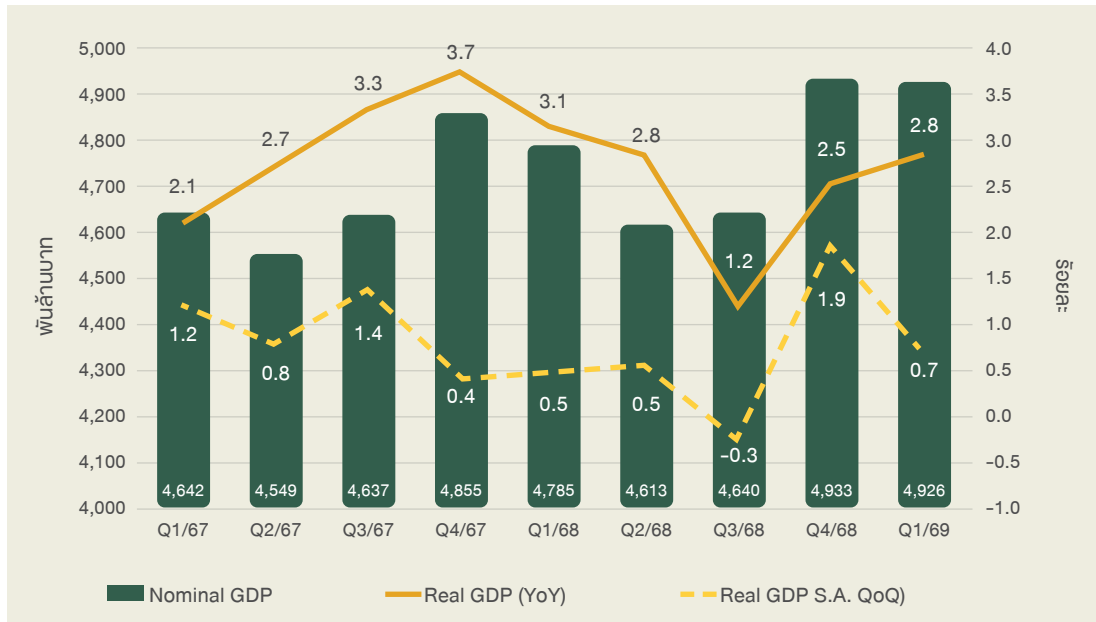


# 10. ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

## 10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

### อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

แผนภาพ 1: เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2569



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ร้อยละ 0.7 (%QoQ\_SA)

ด้านการใช้จ่าย การลงทุนรวม การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการกลับมาขยายตัว

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 3.2 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของ การใช้จ่ายในทุกหมวด การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 3.4 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.3 ในไตรมาสก่อนหน้า

การลงทุนรวม ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.9 เร่งขึ้นจากร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 44 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2558 โดยการลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 10.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 6.5 ในไตรมาสก่อนหน้า การลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 9.4 ชะลอลงจากร้อยละ 13.3 ในไตรมาสก่อน

ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารและสาขาการขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการก่อสร้างชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า

เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.91 สูงกว่าร้อยละ 0.70 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 0.89 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ -0.5 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน



เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ส่วนดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 3.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (101.6 พันล้านบาท) เงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 อยู่ที่ 280.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 มีมูลค่าทั้งสิ้น 12.68 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.38 ของ GDP

**แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569** คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชน (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน รวมทั้งพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินฯ และ (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 3.7 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 9.6 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.0 - 3.0 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

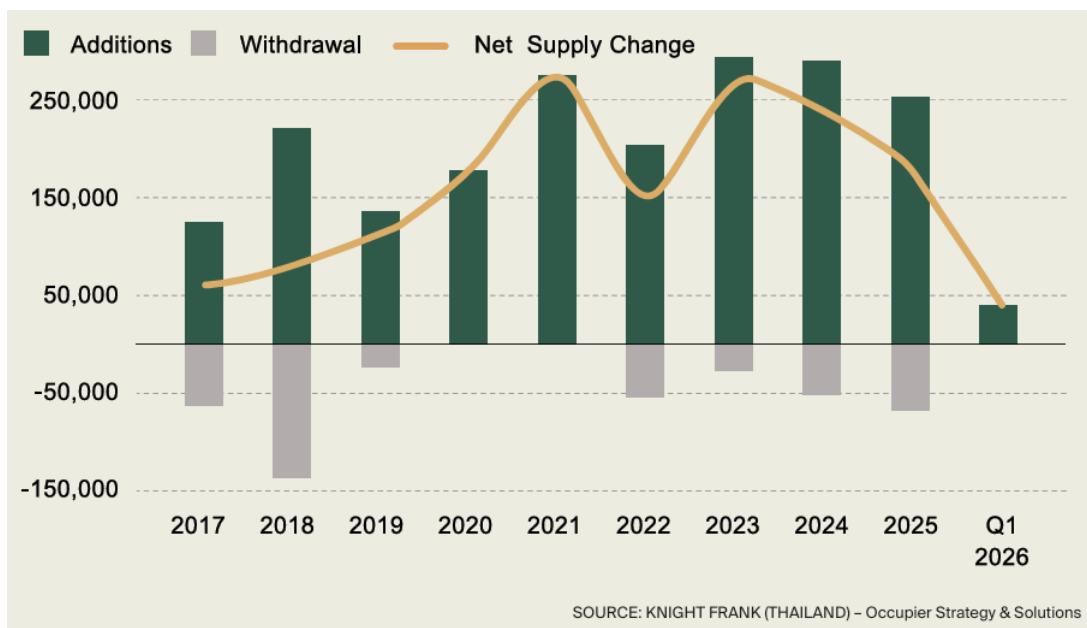
## 10.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

### อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ในไตรมาส 1 ปี 2569 อุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 6.53 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ V.One Tower บนถนนพระราม 9 ขณะที่ไม่มีอาคารสำนักงานรื้อถอน ณ ช่วงดังกล่าว ทั้งนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified office space) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 สู่ระดับ 2.76 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42 ของอุปทานรวมทั้งหมด

การเติบโตดังกล่าวไม่ได้มาจากอาคารสำนักงานเปิดใหม่อย่าง V.One Tower เพียงอย่างเดียว แต่ยังได้รับแรงสนับสนุนจากอาคารสำนักงานเดิม เช่น The Ninth Towers, CRC Tower at All Seasons Place และ Gaysorn Amarin ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED O+M (Operations and Maintenance) ซึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการและมีผู้ใช้งานแล้วอย่างน้อย 1 ปี ทั้งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มที่อาคารสำนักงานรุ่นเก่าหันมาให้ความสำคัญกับการยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยนับตั้งแต่ปี 2563 มีอาคารสำนักงานเดิมมากกว่า 20 แห่งที่ได้รับการรับรอง LEED O+M แล้ว

แผนภาพ 2: การเปลี่ยนแปลงอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

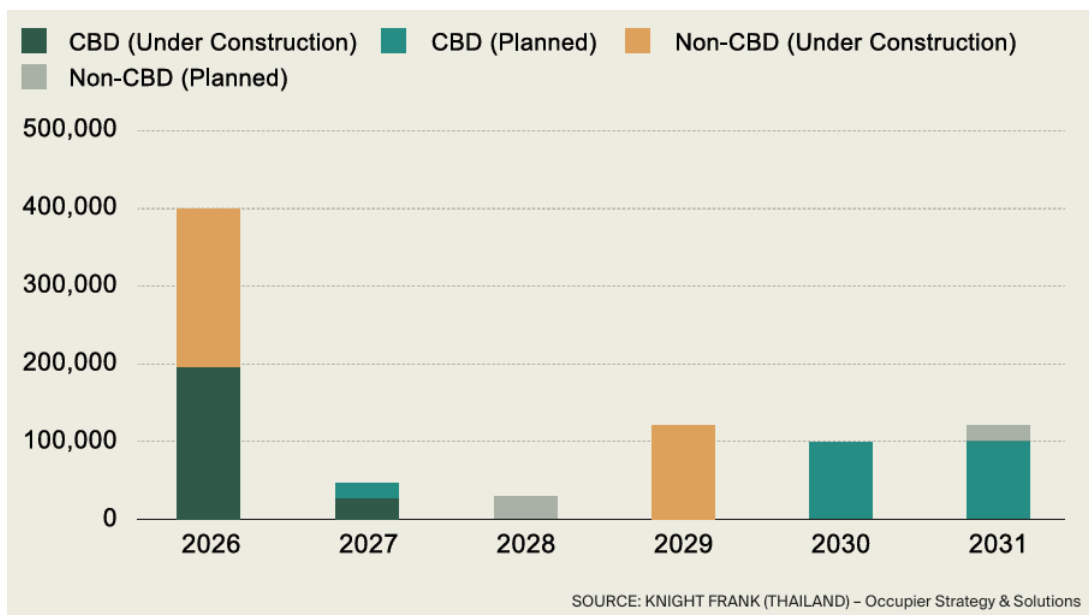


อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตจนถึงปี 2574 ได้ปรับลดลงมาอยู่ที่ 813,000 ตารางเมตร เนื่องจากไม่มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มเติม โดยประมาณร้อยละ 67 ของอุปทานดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งช่วยให้สามารถคาดการณ์การเปิดโครงการใหม่ในระยะสั้นได้ค่อนข้างชัดเจน

แม้ในไตรมาส 1 ปี 2569 จะมีโครงการแล้วเสร็จเพียง 1 โครงการ แต่ปี 2569 ยังคงถือเป็นปีสำคัญของตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานประมาณ 398,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของอุปทานคงเหลือทั้งหมด มีกำหนดเปิดให้บริการภายในปีนี้

การที่อุปทานใหม่จำนวนมากจะเข้าสู่ตลาดภายในช่วงเวลานี้ ๆ คาดว่าจะส่งผลให้ภาวะการแข่งขันด้านการปล่อยเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงตลอดทั้งปี

**แผนภาพ 3: อุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครในอนาคต**

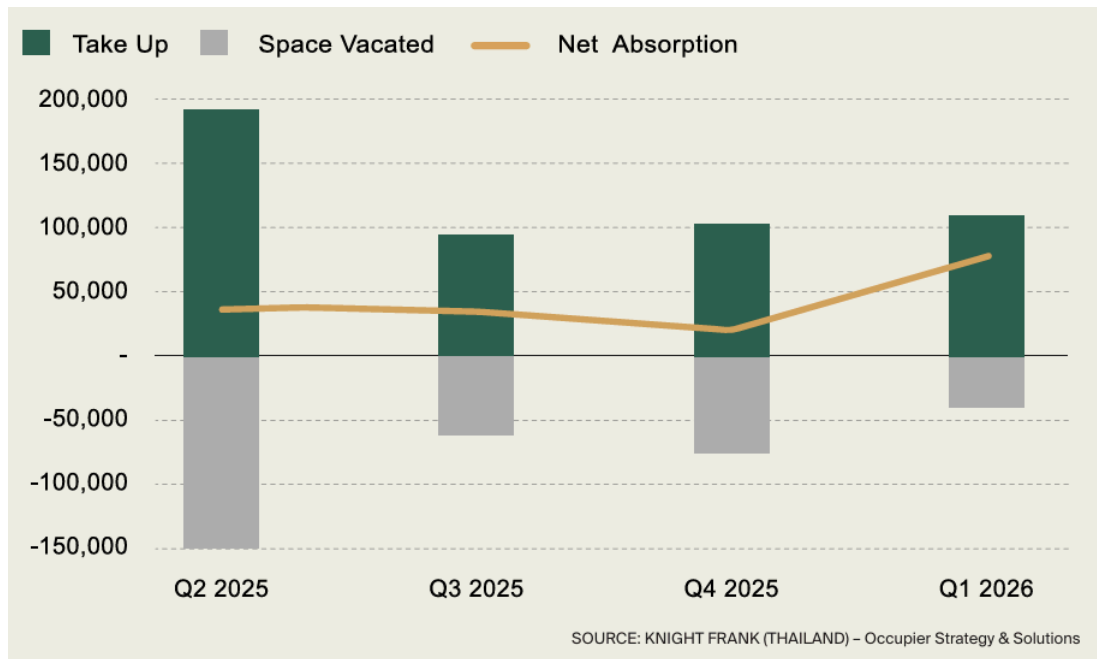


## อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

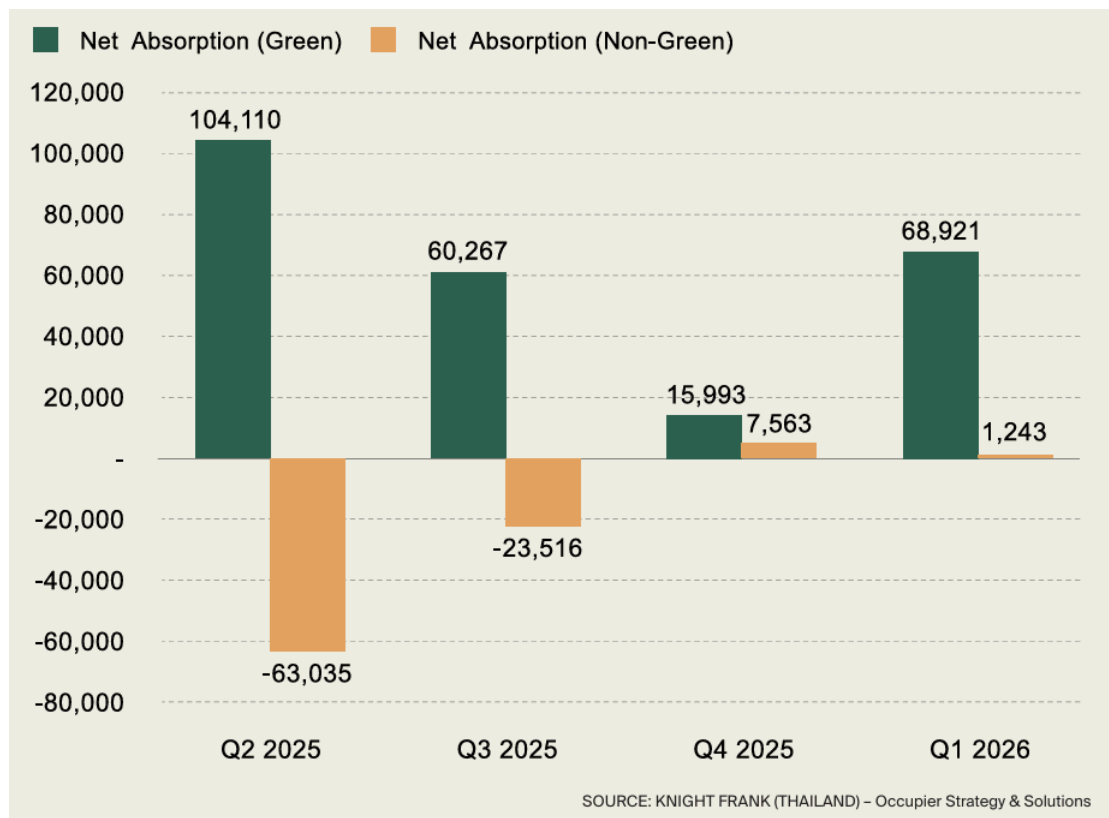
อุปสงค์การเช่าพื้นที่สำนักงานปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยพื้นที่เช่าสุทธิ (Take-up) เพิ่มขึ้นสู่ระดับประมาณ 111,000 ตารางเมตร จากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร สะท้อนถึงการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานอย่างชัดเจน ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานที่มีผู้เช่ารวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 5.07 ล้านตารางเมตร

ทั้งนี้ ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified buildings) และอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองขยายตัวมากขึ้น โดยอาคารสำนักงานสีเขียวมีอัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิสูงถึงประมาณ 69,000 ตารางเมตร ขณะที่อาคารที่ไม่ได้รับการรับรองมีการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยประมาณ 1,000 ตารางเมตรเท่านั้น ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มที่ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับอาคารสำนักงานสมัยใหม่ที่มีมาตรฐานด้านความยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพ 4: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า



แผนภาพ 5: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified buildings) และอาคารที่ไม่ได้รับการรับรอง

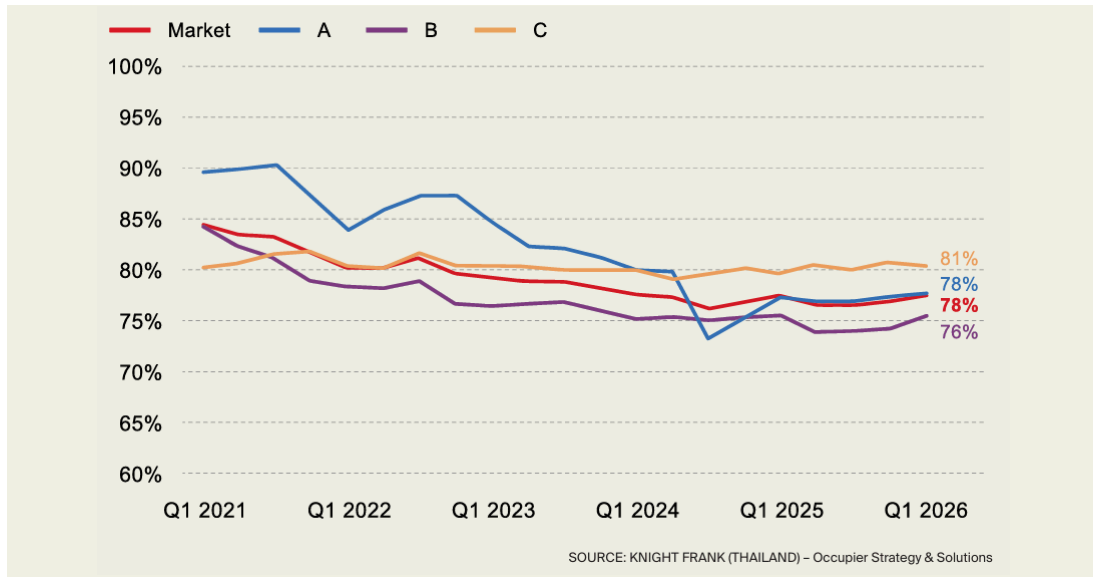


จากอุปสงค์ที่เติบโตเร็วกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทาน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่รวมของตลาด (Occupancy Rate) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 77.6 นับเป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกันที่อัตราการเช่าพื้นที่ของตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเมื่อพิจารณาตามเกรดอาคาร พบว่าผลการดำเนินงานมีความแตกต่างกัน โดย



- อาคารสำนักงานเกรด A มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 78
- อาคารสำนักงานเกรด B ปรับเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก 1.3 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 76
- อาคารสำนักงานเกรด C ปรับลดลงเล็กน้อย 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 81

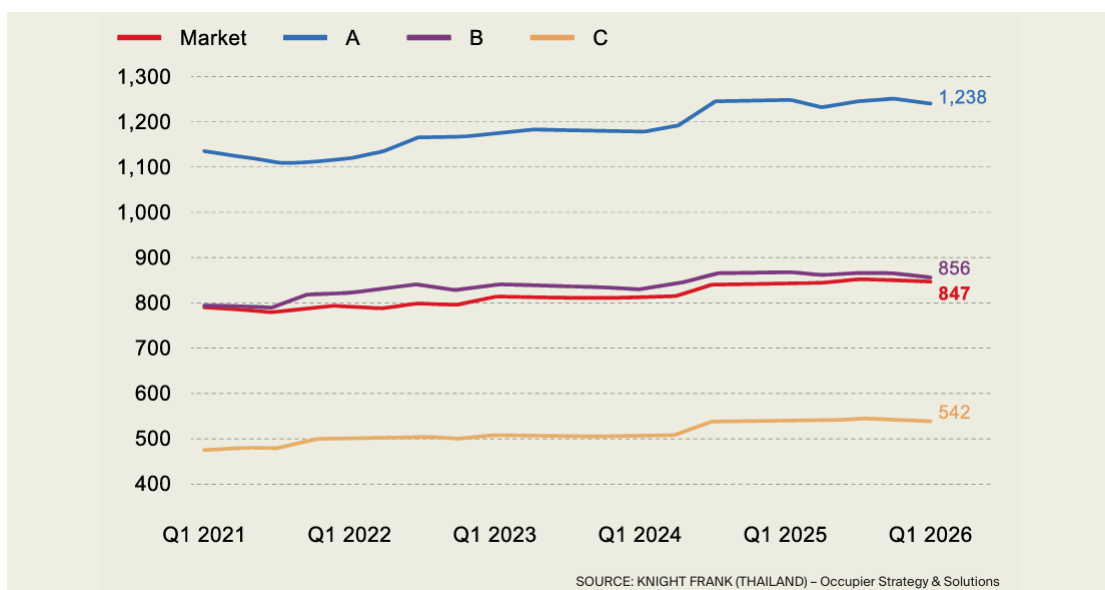
**แผนภาพ 6: อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน**



ในทางกลับกัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Asking Rent) ของทุกกลุ่มอาคารปรับตัวลดลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยทั้งตลาดลดลงร้อยละ 0.4 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 847 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเป็นการปรับลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกัน รายละเอียดตามเกรดอาคาร ได้แก่

- อาคารสำนักงานเกรด A ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 1,238 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารสำนักงานเกรด B ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.7 มาอยู่ที่ 856 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารสำนักงานเกรด C ค่าเช่าลดลงร้อยละ 1.0 มาอยู่ที่ 542 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

**แผนภาพ 7: อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน**



## แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีการแข่งขันสูง แม้ว่าข้อมูลล่าสุดจะสะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 ปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่ายังคงมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง

ความต้องการเช่าพื้นที่ยังคงมุ่งเน้นไปที่อาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่มีมาตรฐานทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ขณะที่อาคารเก่าและอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองยังคงเผชิญความท้าทายในการปล่อยเช่ามากกว่า และมักจำเป็นต้องปรับลดค่าเช่าหรือเสนอสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกัน อาคารเก่าจำนวนมากก็เริ่มปรับตัวเชิงรุก โดยตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา มีอาคารมากกว่า 20 แห่งที่ได้รับการรับรอง LEED O+M ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามในการยกระดับประสิทธิภาพอาคารและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

การเติบโตของอุปสงค์ในช่วงที่ผ่านมาได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มขึ้นจากพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ซึ่งมีปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิสูงกว่าพื้นที่ CBD อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ปรากฏการณ์ดังกล่าวไม่ได้หมายความว่าผู้เช่าย้ายออกจาก CBD แต่สะท้อนถึงการยกระดับคุณภาพอาคารในพื้นที่ Non-CBD ที่ผู้เช่าย้ายเข้าสู่อาคารคุณภาพสูงมากขึ้น

ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนแนวโน้มนี้ คือ การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ต่างจากในอดีตที่อาคารคุณภาพสูงส่วนใหญ่อยู่ใน CBD ปัจจุบันผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันได้ในระดับค่าเช่าที่แข่งขันได้มากกว่า ส่งผลให้แนวโน้ม “Flight to Quality” ขยายตัวออกไปนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจแบบดั้งเดิม

ขณะเดียวกัน ผู้เช่ายังให้ความสำคัญกับการตัดสินใจโดยอาศัยข้อมูล (Data-driven Decision Making) มากขึ้น รวมถึงการวิเคราะห์รูปแบบการเดินทางของพนักงานอย่างละเอียด ซึ่งในหลายกรณีพบว่า พื้นที่ Non-CBD บางแห่งสามารถเดินทางได้สะดวกกว่าสำหรับพนักงาน ช่วยลดผลกระทบต่อบุคลากร และสนับสนุนการตัดสินใจย้ายสำนักงานมายังพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มเติม

สำหรับแนวโน้มในระยะข้างหน้า ปริมาณอุปทานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอยู่ในระดับต่ำกว่าหลายปีก่อน อาจช่วยลดแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานของตลาดได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น ผู้เช่ายังคงได้เปรียบในการเจรจาสัญญาเช่าเนื่องจากในปี 2569 ยังมีอุปทานใหม่จำนวนมากทยอยเข้าสู่ตลาด ทำให้ผู้เช่ามีทางเลือกหลากหลาย

นอกจากนี้ ยังต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงภายนอก เช่น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงความขัดแย้งระหว่างสหรัฐฯ และอิหร่านล่าสุด ซึ่งอาจเพิ่มความไม่แน่นอนต่อความเชื่อมั่นทางธุรกิจและแผนการขยายกิจการของภาคเอกชน และอาจส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการเช่าพื้นที่ในช่วงต่อไป

(ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นต่ำต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้ไตรมาสของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระและการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure)



(4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว (7) ค่าเผื่อนี้จะสูญ

## ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177.01	196.09
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)	-	9.66

## การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95	(100.00)

## อันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ณ วันที่ 6 มีนาคม 2569

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 - 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>90,225</b>	<b>101,541</b>	<b>101,404</b>
หนี้สินรวม	52,903	63,030	60,804
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทย่อย	33,487	34,832	36,911
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,835	3,679	3,689
รวมส่วนของเจ้าของ	37,322	38,511	40,599
<b>รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ</b>	<b>90,225</b>	<b>101,541</b>	<b>101,404</b>



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,191	2,604	2,974
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,479	6,454	9,912
รายได้จากการขายสินค้า	2,204	2,277	2,378
<b>รวมรายได้</b>	<b>14,875</b>	<b>11,335</b>	<b>15,265</b>
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,130)	(1,377)	(1,501)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,531)	(2,511)	(5,062)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,307)	(1,326)	(1,270)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>6,908</b>	<b>6,120</b>	<b>7,431</b>
รายได้อื่น	644	1,271	1,167
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465)	(363)	(574)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,640)	(1,607)	(1,921)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,235)	(1,378)	(1,337)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,496	1,736	1,800
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>5,708</b>	<b>5,779</b>	<b>6,089</b>
ภาษีเงินได้	(659)	(977)	(553)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>5,050</b>	<b>4,802</b>	<b>5,536</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(512)	(312)	(236)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>4,538</b>	<b>4,490</b>	<b>5,300</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,998	2,926	1,323
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,767)	(5,050)	(3,431)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,914)	3,854	(2,490)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(683)</b>	<b>1,730</b>	<b>(4,598)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148	6,450	8,176
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(15)	(4)	(18)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี</b>	<b>6,450</b>	<b>8,176</b>	<b>3,561</b>

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 และคุณวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2568 มีดังนี้

**ธุรกิจโลจิสติกส์:** สำหรับปี 2568 ธุรกิจโลจิสติกส์มีการเติบโตที่โดดเด่น บริษัทลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่ม 204,437 ตร.ม. เกินกว่าเป้าหมายของปี 2568 ที่ได้ประกาศไว้ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสัญญารวม 3,877 ล้านบาท โดยมูลค่าสัญญาในส่วนของโครงการ Built-to-Suit เติบโตกว่า 290% จากปีก่อนหน้า และยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงจำนวน 85,149 ตร.ม. โดยปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,241,949 ตร.ม. โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถเซ็นสัญญากับลูกค้าธุรกิจชั้นนำอย่างผู้ค้าปลีกวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้าน ผู้ให้บริการด้านสุขภาพ และล่าสุดบริษัทได้ลงนามในสัญญากับ WGCL ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำ พื้นที่ 22,000 ตร.ม. มูลค่าสัญญา 480 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยเซ็นสัญญากับลูกค้าได้เร็วๆ นี้ ด้านโครงการใหม่ที่บริษัทได้เปิดตัวไปก็ได้รับการตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้า เช่น โครงการ WHA Mega Logistics Center บางนา-ตราด กม. 23 (ขาเข้า) และ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 ที่ล่าสุดมีผู้เช่าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่แล้วเกือบเต็มทั้งโครงการ

บริษัทจึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 (เฟส 3) และโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.4 โครงการ 2 ที่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้านำพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์อย่าง โครงการ WHA Manufacturing Park 331 เพื่อรองรับลูกค้าภาคอุตสาหกรรมที่มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูง ที่ยังคงมีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของศูนย์โลจิสติกส์เซ็นเตอร์แห่งแรกที่ประเทศเวียดนามภายในนิคมอุตสาหกรรมมินห์กวาง จังหวัด ฮึงเอียน ซึ่งแม้จะเปิดตัวได้ไม่นาน ก็ได้รับกระแสตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้าสะท้อนจากพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วและที่อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้า เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของโครงการโดยในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,437,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. และมีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวม 193,000 ตร.ม. มูลค่าราว 4,700 ล้านบาท

**ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม:** ในปี 2568 บริษัทมียอดขายที่ดินรวม 1,340 ไร่ ยอด MOU ที่สูงถึง 1,632 ไร่ และยอดโอนที่ดิน 2,074 ไร่ พร้อมทั้งมียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้าจำนวน 770 ไร่ สะท้อนถึงความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมที่ยังอยู่ในระดับสูง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยบวกจากกระแสการย้ายฐานการลงทุน/การผลิต (Relocation) มาয়ังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2568 มูลค่า 1,876,653 ล้านบาท สูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัลที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 746,198 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ยอดการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) รวม 1,359,925 ล้านบาท เติบโตถึง 66% จากปีก่อนหน้า ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่จากหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงลูกค้ากลุ่มค้าปลีกเซ็นเตอร์อีกมากกว่า 10 ราย

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี 17 นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 9,450 ไร่ สำหรับโครงการใหม่ล่าสุดอย่าง WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 5 พื้นที่รวม 6,490 ไร่ ได้รับความสนใจอย่างมากจากกลุ่มลูกค้าภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทเร่งพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการ คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงแรกได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สำหรับประเทศเวียดนาม บริษัทมีนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้ว พื้นที่ 4,241 ไร่ (678.5 เฮกตาร์) ได้แก่ WHA Industrial Zone 1 – Nghe An ที่จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) และ WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa ที่จังหวัดทัญฮัว (Thanh Hóa) เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

บริษัทตั้งเป้ายอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนามรวมในปี 2569 ไว้ที่ 2,500 ไร่ (ไทย 2,300 ไร่, เวียดนาม 200 ไร่) โดยเน้นการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่อย่าง ยานยนต์ไฟฟ้า แบตเตอรี่ ค้าปลีกเซ็นเตอร์ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (PCB) และเซมิคอนดักเตอร์ เป็นต้น

และล่าสุด ในไตรมาส 1/2569 สัญญา LOI/MOU ได้แปลงเป็นสัญญาซื้อขายเรียบร้อยแล้วกับลูกค้ารายหนึ่ง พื้นที่กว่า 900 ไร่

**ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ):** สำหรับผลประกอบการของธุรกิจน้ำยังคงทรงตัว บริษัทมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมในปี 2568 เท่ากับ 159.8 ล้านลูกบาศก์เมตร ในประเทศไทย บริษัทมียอดขายจำหน่ายน้ำในปี 2568 จำนวน 121.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากปริมาณยอดขายน้ำให้กับลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีที่ลดลง ขณะที่ปริมาณยอดขายจำหน่ายน้ำดื่มปีของผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม เติบโตกว่า 16% จากปีก่อน เนื่องจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้าใหม่ และในปีที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (One-time Charge) จำนวน 417 ล้านบาท จากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการใช้น้ำปริมาณมาก ด้านประเทศเวียดนาม มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมียอดขายจำหน่ายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นในปี 2568 เท่ากับ 38.2 ล้านลูกบาศก์เมตร เติบโตต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำโครงการ Duong River ที่มีการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่

บริษัทตั้งเป้ายอดขายการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมในปี 2569 ที่ 170 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเป็นยอดขายน้ำในเวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเน้นขยายระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า Data Center ที่มีความต้องการใช้น้ำในปริมาณมาก

**ธุรกิจไฟฟ้า:** สำหรับปี 2568 บริษัทมีปริมาณการขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 220 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้น 39% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนเซ็นสัญญา เพิ่มจำนวน 45 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 60 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 350 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 1,026 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 715 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 186 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 311 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

**ธุรกิจดิจิทัล:** ในปีที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จในการยกระดับไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) จากการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรในด้านนวัตกรรมดิจิทัล ประกอบกับการพัฒนาโครงการ Digital Transformation และ AI Transformation ในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง พร้อมเดินหน้าส่งเสริมศักยภาพบุคลากรด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมผ่านกิจกรรมต่างๆ อาทิ การแข่งขัน “WHA Hackathon 2025: Rise of AI Heroes” เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถด้านดิจิทัล และเตรียมความพร้อมขององค์กรต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เป็นต้น

WHA Digital ยังมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างการพัฒนา Mobilix Software Solution ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มสำหรับการจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ เพื่อสนับสนุนธุรกิจโมบิลิตี และการพัฒนา WHASApp แอปพลิเคชันที่ปฏิวัติการสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ที่พร้อมด้วยพีเจอาร์ครบครัน ตั้งแต่ CO2ZERO ช่วยบริหารจัดการคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ระบบจองห้องประชุม และเมนูลงทะเบียนอบรมอัปสเกล รวมถึงการนัดหมายจัดการขยะรีไซเคิลกับ WeCYCLE

**ธุรกิจโมบิลิตี:** บริษัทยังมุ่งให้บริการโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรแรกในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ Mobilix ซึ่งประกอบด้วย 3 บริการหลัก คือ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และโมบิลิตีซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะสำหรับการจัดการรถยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่ โดย ณ สิ้นปี 2568 มียอดขายให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 387 คัน

ในปี 2569 บริษัทวางงบลงทุนรวมประมาณ 16,500 ล้านบาท โดยเป็นงบลงทุนสำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจของบริษัท ได้แก่ โลจิสติกส์ จำนวน 3,700 ล้านบาท โมบิลิตี จำนวน 600 ล้านบาท นิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,000 ล้านบาท สาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 2,900 ล้านบาท และดิจิทัล จำนวน 300 ล้านบาท



## คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน 18,231.8 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 5,135.0 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 18,107.7 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 5,260.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
<b>รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>4,214.3</b>	<b>6,152.8</b>	<b>46.0%</b>	<b>14,352.3</b>	<b>18,231.8</b>	<b>27.0%</b>
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	1,594.1	3,198.0	100.6%	5,214.7	7,834.3	50.2%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	2,272.9	2,612.3	14.9%	7,856.2	9,230.3	17.5%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>1,246.7</b>	<b>1,445.2</b>	<b>15.9%</b>	<b>4,359.4</b>	<b>5,135.0</b>	<b>17.8%</b>
<b>รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit)<sup>1</sup></b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>4,316.9</b>	<b>6,120.7</b>	<b>41.8%</b>	<b>14,337.0</b>	<b>18,107.7</b>	<b>26.3%</b>
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit)<sup>2</sup></b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>1,216.9</b>	<b>1,474.3</b>	<b>21.1%</b>	<b>4,524.3</b>	<b>5,260.9</b>	<b>16.3%</b>

<sup>1</sup> รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

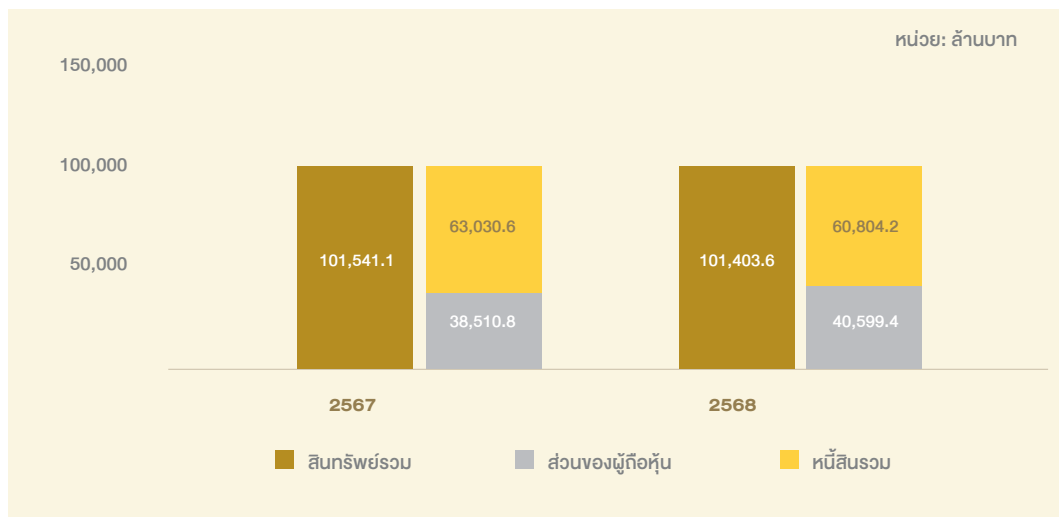
<sup>2</sup> กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายการพิเศษ

### ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร ปี 2568 เท่ากับ 18,231.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2568 เท่ากับ 18,107.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.3% เมื่อเทียบกับปี 2567
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร (Revenue from Rental Property & Property Management and Share of Profit) และธุรกิจธุรกิจโมบิลิตี (Mobility Business) สำหรับปี 2568 รวมเท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าของคลังสินค้า
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2568 จำนวน 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 2,020 ไร่ ในปี 2567 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2568 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,495 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)
  - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART (ในไตรมาส 2 และไตรมาส 4) ซึ่งมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,357.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรใน SPP ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,337.3 ล้านบาท ลดลง 3.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลงจาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568
- สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (Net Profit) และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) เท่ากับ 5,135.0 ล้านบาท และ 5,260.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 17.8% และ 16.3% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และธุรกิจสาธารณูปโภค

## ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2568 มีดังต่อไปนี้

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,403.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 101,541.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,615.6 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และจ่ายปันผล
2. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,268.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
3. การเพิ่มของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,039.0 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ



## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 60,804.2 ล้านบาท ลดลง 2,226.1 ล้านบาท จาก 63,030.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 40,599.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,088.6 ล้านบาท จาก 38,510.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	54.0%	48.7%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	30.4%	28.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.6	1.5
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการค้ำประกันต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15.3	14.0
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	75.0	46.4
อัตราภาษีเงินได้ (%)	16.9%	9.1%

## การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

บริษัท มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจโดยผสมผสานหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จากความมุ่งมั่นและการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ได้รับการยอมรับและรางวัลเกียรติยศด้านความยั่งยืนทั้งในระดับสากลและระดับประเทศ

สำหรับความสำเร็จในระดับสากล บริษัท ได้ต่อยอดความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยได้รับการประกาศให้เป็นอันดับ 1 ของโลกและได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2026 โดย S&P Global ซึ่งนับเป็นการติดอยู่ในทำเนียบธุรกิจที่มีความยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

สำหรับความสำเร็จในระดับประเทศ บริษัท ได้รับรางวัล SET Awards of Honor ในกลุ่ม Sustainability Excellence เนื่องจากได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 รวมทั้งยังได้รับรางวัล Best Innovative Company Awards ในกลุ่ม Business Excellence จากนวัตกรรม “Mobilix” นวัตกรรมโซลูชันกรีนโลจิสติกส์แบบครบวงจร จากงาน SET Awards 2568 ควบคู่ไปกับความสำเร็จดังกล่าว บริษัท ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด “AAA” เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน และติดอันดับดัชนีหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องยาวนานถึง 6 ปี จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่บูรณาการความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศธุรกิจ โดยในปี 2568 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (WHAUP) รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท์ (WHART) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR) เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 สะท้อนถึงการยึดมั่นต่อแนวทางการพัฒนาสู่ความยั่งยืนในทุกมิติอย่างต่อเนื่องยาวนาน

ในด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) บริษัท ได้รับผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2568 ในระดับ “5 ดาว” หรือ “ดีเลิศ” (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ภายใต้การสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (SEC) โดยได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่ม Top Quartile ของบริษัทจดทะเบียนที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดระหว่าง 30,001–100,000 ล้านบาท ซึ่งเป็น 1 ใน 19 บริษัท ที่ได้รับการจัดอันดับอยู่ในกลุ่มดังกล่าว ตลอดจนได้รับการยกย่องในระดับภูมิภาคให้เป็น 1 ใน 16 บริษัทจดทะเบียนไทยที่ดีอันดับ “ASEAN Top 50 PLCs” ซึ่งเป็นโครงการริเริ่มโดยหน่วยงานกำกับดูแลตลาดทุนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Capital Markets Forum: ACMF) จากการประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) ซึ่งใช้เกณฑ์ใหม่ที่เข้มข้นตามหลักการ G20/OECD ฉบับปี 2023 ความสำเร็จทั้งหมดนี้ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันถึงความตั้งใจจริงของบริษัท ในการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน และพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนเคียงข้างทุกภาคส่วน

## • การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

### กลยุทธ์การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

บริษัท ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) โดยมีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดหาแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำ ด้วยแนวทางนี้ บริษัท สามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

บริษัท ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) บริษัท มีการตั้งเป้าหมายระยะยาวในการเพิ่มปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เป็น 24.25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติประมาณ 25.00 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายในปี 2573 เทียบเท่าปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน โดย ณ สิ้นปี 2568 ปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เท่ากับ 8.76 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ 9.47 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ทั้งนี้บริษัท ยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

	หน่วย	2567	2568
ปริมาณ Water Reclamation สำหรับขายลูกค้า	ลูกบาศก์เมตร	7,635,533	8,759,266
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ*	ลูกบาศก์เมตร	8,374,959	9,468,763

\* ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ หมายถึง การนำน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดกลับมาใช้ใหม่ อาทิ นำมาผลิตเป็นน้ำผลิตภัณฑ์ทางเลือก และการนำน้ำมาใช้ประโยชน์ในเชิงอุปโภค อาทิ รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพาการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาภาวะโลกร้อนและผลกระทบของก๊าซเรือนกระจกต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและแสวงหานวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่าเพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่า บริษัท มุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 ภายในปี 2573 และเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) ซึ่งครอบคลุมการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 (Absolute Emission) ลง 42% ในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2564 อีกทั้งบริษัท ได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัท เป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัท มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 350 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่สิ่งแวดล้อมได้ราว 72,956 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า



	หน่วย	ปี 2567	ปี 2568
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	290	350
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	151	165
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	157,354,758	219,683,415
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	61,808	72,956

## • การจัดการด้านสังคม

### การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัท

บริษัท มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบูรณาการมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม บริษัท ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมโดยมุ่งเน้นใน 5 ด้านหลัก โดยมีตัวอย่างโครงการที่บริษัท ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

#### 1. ด้านการศึกษา

บริษัท มุ่งลดความเหลื่อมล้ำและขยายโอกาสทางการศึกษาให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ผ่านการมอบทุนและอุปกรณ์การศึกษา นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนเสริมสร้างทักษะผ่านโครงการดับลิวเอชเอดค่ายภาษาอังกฤษ (WHA English Camp) นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมแห่งการเรียนรู้ โดยได้ปรับปรุงสนามกีฬาและภูมิทัศน์ของสถานศึกษา ควบคู่ไปกับการต่อยอดโครงการ WeCYCLE ในการสนับสนุนสื่อการเรียนรู้เพื่อส่งเสริมพฤติกรรมรักการอ่านให้แก่เยาวชน

#### 2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัท ห่วงใยสุขภาพของประชาชนและพนักงาน โดยสนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์และมอบผ้าปูเตียงอ้าไพเคิล ทำจากขวดพลาสติกใช้แล้วจากโครงการ WeCYCLE ท่อด้วยเทคโนโลยีพิเศษ QVIRA ผสมสารฆ่าเชื้อไวรัสและแบคทีเรียมอบให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ รวมถึงกิจกรรมสนับสนุนด้านกีฬา เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย และกิจกรรมรับบริจาคโลหิตที่อาคารดับลิวเอชเอ ทาวเวอร์ และนิคมอุตสาหกรรมของดับลิวเอชเอเพื่อสนับสนุนการจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สถานพยาบาล อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHAbit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับลิวเอชเอ

#### 3. ด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท ขับเคลื่อนเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ผ่านการดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาครัฐกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้ว เพื่อนำไปรีไซเคิลหรืออัพไซเคิลเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรม WeCYCLE Learn & Share ให้กับสมาชิกโครงการ WeCYCLE เพื่อให้ความรู้เรื่องการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง และกิจกรรมสายสืบสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการบ้านนอรั้งหมาจากวัสดุไม้พาเลทจากการบรรจุแผง Solar Cell เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามแนวทาง 3Rs : Reduce – Reuse – Recycle และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการบำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

#### 4. ด้านการสร้างโอกาสทางอาชีพและเศรษฐกิจชุมชน

บริษัท มุ่งสร้างความเข้มแข็งให้เศรษฐกิจฐานรากผ่านการส่งเสริมโครงการ WHA ปันกัน เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ และยังได้จัดโครงการ WHA ปันกัน สัญจร นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA ปันกันร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น บริษัท ออโต้ฮิลล์แอแนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี จำกัด และบริษัท ฟาบรินเท จำกัด และยังขยายไปนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น มีสุขฟาร์ม ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของขวัญปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัท ยังให้การสนับสนุนคนในชุมชนใช้พื้นที่ว่างเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอเพื่อการเกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัด เพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริษัทต่าง ๆ สามารถประชาสัมพันธ์ตำแหน่งงานและคัดเลือกผู้สมัครได้สะดวกมากยิ่งขึ้น โดย WHA E-Job Pool เริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบัน มากกว่า 300 บริษัท ซึ่งช่วยกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมไปแล้วหลายหมื่นอัตรา

#### 5. ด้านศาสนา ประเพณี และวัฒนธรรม

บริษัท ร่วมสืบสานและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อกระชับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและหน่วยงานภาครัฐ ผ่านการสนับสนุนกิจกรรมทางศาสนาและประเพณีสำคัญ อาทิ พิธีถวายผ้าป่าสามัคคี พิธีถวายผ้ากฐินสามัคคี พิธีทำบุญร่วมขบวนแห่เทียนพรรษา ประเพณีลอยกระทง ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีเผาข้าวหลาม กิจกรรมดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในการอนุรักษ์และสืบสานวัฒนธรรมท้องถิ่นระหว่างบริษัท หน่วยงานภาครัฐ และชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนส่งเสริมการอยู่ร่วมกัน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนอย่างเกื้อกูลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ตลอดปี 2568 บริษัท ได้บูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมขับเคลื่อนสังคมไทยสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง ตามแนวทาง “WHA : WE SHAPE THE FUTURE”

## 12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการนี้

- (1) การซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

#### ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

#### ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์



เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

#### 12.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 12.4.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 12.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ
- 12.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- 12.4.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 12.4.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุการใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

#### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 42 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 6.2566 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 1,263.83 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 19 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.4813 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 97.23 ล้านบาท



การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	3 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558	15 มีนาคม 2559	0.0959	0.0101	0.1060
2	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	24 มิถุนายน 2559	0.0138	0.1407	0.1545
<b>รวม</b>			<b>0.1097</b>	<b>0.1508</b>	<b>0.2605</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	25 สิงหาคม 2559	0.1405	0.0140	0.1545
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	25 พฤศจิกายน 2559	0.1315	0.0230	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559	28 กุมภาพันธ์ 2560	0.1345	0.0200	0.1545
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	23 มิถุนายน 2560	0.1434	0.0200	0.1634
<b>รวม</b>			<b>0.5499</b>	<b>0.0770</b>	<b>0.6269</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	23 สิงหาคม 2560	0.1460	0.0140	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	22 พฤศจิกายน 2560	0.1325	0.0220	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	23 กุมภาพันธ์ 2561	0.1320	0.0220	0.1540
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	20 มิถุนายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
<b>รวม</b>			<b>0.5430</b>	<b>0.0820</b>	<b>0.6250</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1325	0.0240	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	27 กุมภาพันธ์ 2562	0.1325	0.0240	0.1565
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	25 มิถุนายน 2562	0.1470	0.0095	0.1565
<b>รวม</b>			<b>0.5445</b>	<b>0.0815</b>	<b>0.6260</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	26 พฤศจิกายน 2562	0.1480	0.0190	0.1670
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2563	0.1640	0.0110	0.1750
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	23 มิถุนายน 2563	0.1460	0.0200	0.1660
<b>รวม</b>			<b>0.5945</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.6645</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	0.1710	-	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	4 มีนาคม 2564	0.1710	-	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	17 มิถุนายน 2564	0.1660	-	0.1660
<b>รวม</b>			<b>0.6445</b>	<b>0.0200</b>	<b>0.6645</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2564	2 กันยายน 2564	0.1565	-	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2564	8 ธันวาคม 2564	0.1710	-	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564	8 มีนาคม 2565	0.1710	-	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	22 มิถุนายน 2565	0.1660	-	0.1660
<b>รวม</b>			<b>0.6645</b>	<b>-</b>	<b>0.6645</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	2 กันยายน 2565	0.1600	-	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1730	-	0.1730
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565	8 มีนาคม 2566	0.1730	-	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	22 มิถุนายน 2566	0.1685	-	0.1685
<b>รวม</b>			<b>0.6745</b>	<b>-</b>	<b>0.6745</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิน (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	7 กันยายน 2566	0.1650	-	0.1650
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	12 ธันวาคม 2566	0.1750	-	0.1750
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	8 มีนาคม 2567	0.1730	-	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	19 มิถุนายน 2567	0.1685	-	0.1685
<b>รวม</b>			<b>0.6815</b>	<b>-</b>	<b>0.6815</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิน (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567	6 กันยายน 2567	0.1650	-	0.1650
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567	13 ธันวาคม 2567	0.1750	-	0.1750
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	7 มีนาคม 2568	0.1600	-	0.1600
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	26 มิถุนายน 2568	0.1500	-	0.1500
<b>รวม</b>			<b>0.6500</b>	<b>-</b>	<b>0.6500</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิน (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1500	-	0.1500
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.1500	-	0.1500
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	10 มีนาคม 2569	0.1500	-	0.1500
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569	19 มิถุนายน 2569	0.1500	-	0.1500
<b>รวม</b>			<b>0.6000</b>	<b>-</b>	<b>0.6000</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>			<b>6.2566</b>	<b>0.4813</b>	<b>6.7379</b>

# 13. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการคำนวณค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	10.50%	-	-	-
	<p><b>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</b></p> <p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วย</p> <p><b>ค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ:</b></p> <p>(1) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัสต์หลักของทรัสต์ ทั้งมีราคาทุนของทรัสต์หลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัสต์หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงเวลาที่ใช้เท่านั้น</p> <p>(2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	-	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการรับสิทธิและ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	0.75%	-	รายเดือน	-



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เวลด่าน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เวลด่าน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% <sup>1</sup>	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1. ค่าบริหารจัดการโครงการ และ 2. ค่าพนักงาน หรือบุคลากรเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว	3.00%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <sup>2</sup>	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-	ในอัตราตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.20%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรมค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อได้	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่กำหนดในสัญญา	-	-
ค่าธรรมเนียมกับที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมกับที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมกับที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	เป็นไปตามที่ตกลงกับธนาคาร	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซมบำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกหาประโยชน์ให้เช่า	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุงหรือพัฒนา และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่นำระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำ จัดส่งเอกสารประกอบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

<sup>1</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์วิจัยหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> โปรดพิจารณาเงื่อนไขการจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญา อาจมีการปรับเปลี่ยน เมื่อมีการจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในแต่ละรอบระยะเวลา

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เวลด่าน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เวลด่าน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินเป็นค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแผลง ค่ากำจัดสวน ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือออกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ว่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมกร ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าภาษี (รวมถึง ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีเงินได้ และ ค่าภาษีอื่นๆ ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจะทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการหาผู้เช่า หรือในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา โดมา จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินหลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เวลาดำเนินงาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เวลาดำเนินงาน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(12) ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจสินทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายและค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือทวิต	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการคืนเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อในกรณีที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อมากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี)	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสถานะสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายรายวิชาและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	งวด % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	งวด % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่ากับประกันภัยที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนําทิศทางนโยบายแก่กองทรัสต์ในการดำเนินงาน การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประกอบผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ผ่าน ช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทางกายและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล การรณรงณ์เขียนศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของกองทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตนหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้การรับรองประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ระหว่างการจัดระเบียบกองทรัสต์ตั้งจนถึงการจัดระเบียบเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของกองทรัสต์ ตลอดจน ค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์และดูเลเว็บไซต์	-	-	-	-	-

# 14. รายงานความเห็นของทรีสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## ความเห็นของทรีสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรีสต์ ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดัดบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดัดบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรีสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกกมล ณ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

15 พฤษภาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรีสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 ,6151, 6449, 6446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
Krungthai Asset Management Public Company Limited  
1 Empire Tower, 32<sup>nd</sup> Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

0 2686 6100 (Tel.)  
0 2670 0430 (Fax)  
www.ktam.co.th





15. ข้อมูลการดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทุนทรัพย์สินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้น มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทุนทรัพย์สินและดับเบิลเอเอ ซึ่งเป็นคู่หูในเครือของกองทุนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ซึ่งเป็นการที่บริษัทเข้าทำหน้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินและจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทุนทรัพย์สินกับบริษัท จากการศึกษา

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<b>(1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</b>				
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
(1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	2,049,996.00	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้พัฒนาโครงการ บางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ จึงทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะมีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่ที่โดยรอบ จึงพิจารณาว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการ บางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ในจำนวน 2,000,000 บาท ต่อปี (ในวงภาษีค่าเช่า) หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.56 ของรายได้รวมของโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ - อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้นและสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในตลาดหลักทรัพย์ จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล
(1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสจี อินฟินิตี้ วัน บีซีเนสคอมเพล็กซ์	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสจี อินฟินิตี้ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการให้บริการด้านบำรุงรักษาและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า รวมถึงงานทดสอบประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงและงานเปลี่ยนอุปกรณ์ระบบสูบน้ำดับเพลิง จึงมีความเหมาะสมในการบริหารโครงการดังกล่าว	151,331.00	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นี้ประสบความสำเร็จด้วยหน้าที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการให้บริการด้านงานบำรุงรักษาและระบบน้ำดับเพลิงและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า รวมถึงงานทดสอบประสิทธิภาพระบบสูบน้ำดับเพลิงและงานเปลี่ยนอุปกรณ์ระบบสูบน้ำดับเพลิง จึงมีความเหมาะสมในการบริหารโครงการดังกล่าว	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งเป็นต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการตามนโยบายการกำหนดราคาตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์สำหรับการก่อสร้าง อินฟินิตี้ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นและบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของการรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินให้เป็นค่าเช่า และค่าบริการการก่อสร้างอาคารสำนักงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อิมพีเรียล วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	-	440,982.00	-	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่า และค่าบริการการก่อสร้าง อาคาร อิมพีเรียล วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์ในโครงการที่พัฒนาที่ดิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและบริการที่ปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน
(1.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค้ำประกันค่าจ้างในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อิมพีเรียล วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	-	0.00	-	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับประกันค่าจ้างจากการดำเนินงานขั้นต้นสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ อิมพีเรียล วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นเวลา 9 ปีนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง โดยปัจจุบันไม่มีรายได้จากการรับประกันค่าจ้างจากภาคเอกชน
(2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท จำกัด				
(2.1) กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	6,576,108.00	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้บริการและความเชี่ยวชาญในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ WHABT การบริหารและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จำกัดัดจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาแต่ละจำหน่ายไปยังทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ - อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ (1) อัตราไม่เก็บร้อยละ 0.50 ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยรวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ามีผลบังคับใช้เท่านั้น และ (2) อัตราไม่เก็บร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน  - อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ 4 - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เก็บร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เก็บร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ - อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปยังทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เก็บร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์  โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล

ลักษณะของรายการระหว่างกับ	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<b>(3) รายการระหว่างกองกรีสต์กับกรีสต์</b>				
กรีสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)				
(3.1) กองกรีสต์ ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นกรีสต์	เป็นกรีสต์ของกองทุนกรีสต์ฯ	5,252,588.00	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานที่เป็นกรีสต์ของกองทุนกรีสต์ฯ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรีสต์ในสัญญาก่อตั้งกรีสต์	อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมจากการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนกรีสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองกรีสต์ฯ และรับรองโดยกรีสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ



กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

## งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ จากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบ ด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับ เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า





## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,665 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.13 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9	ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจารณญาณและข้อสมมติที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้<ul style="list-style-type: none"><li>อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด</li><li>อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต</li><li>กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ</li><li>อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li></ul></li></ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี</li> <li>ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติ</li> </ul> <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้วิจารณญาณที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์



## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้การอนุมานเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจ ละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

*Signature*

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

22 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	2,664,647,737	2,678,357,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	143,546,991	183,857,112
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12	4,270,404	5,259,610
สินทรัพย์อื่น		18,377,598	4,615,144
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,830,842,730</b>	<b>2,872,088,916</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,953,760	8,779,676
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,094,864	1,993,589
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		39,188,560	42,997,956
เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ	13	504,312,008	503,898,984
หนี้สินอื่น		2,070,996	2,600,670
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>555,620,188</b>	<b>560,270,875</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,275,222,542</b>	<b>2,311,818,041</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	14	352,445,141	389,040,640
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,275,222,542</b>	<b>2,311,818,041</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.2634	11.4446
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	14	202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





**กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน		ร้อยละของ
		บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ ข้อย 10)</b> กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และการมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน 1. โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน รวม	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
		2,701,043		
		2,118,841,055	2,335,331,693	87.64
2. โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน รวม	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
		9,401,680		
		289,297,660	329,316,044	12.36
		2,408,138,715	2,664,647,737	100.00

รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบลิ่วเอชอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์**

**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

		ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568		ร้อยละของ	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	
ชนิดพันธุ์ที่		บาท	บาท	บาท	ตามมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุฯ ข้อ 10)					
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน					
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์					
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร		2,116,140,012			
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		2,701,043			
รวม		2,118,841,055	2,341,041,006		87.41
2. โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)					
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		279,895,980			
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		9,401,680			
รวม		289,297,660	337,316,044		12.59
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,408,138,715	2,678,357,050		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		177,005,898	196,094,523
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18	-	18,947,972
รายได้ดอกเบี้ย		2,412,288	3,335,084
<b>รวมรายได้</b>		<b>179,418,186</b>	<b>218,377,579</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		39,009,811	41,455,961
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18	6,576,108	6,617,253
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	18	5,252,588	5,302,259
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		642,489	641,032
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		11,526,045	11,501,927
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,895,333	2,538,789
ต้นทุนทางการเงิน		16,201,998	21,243,858
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>81,104,372</b>	<b>89,301,079</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>98,313,814</b>	<b>129,076,500</b>
<b>รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14	(13,709,313)	14,268,486
<b>รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(13,709,313)</b>	<b>14,268,486</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>84,604,501</b>	<b>143,344,986</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		98,313,814	129,076,500
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14	(13,709,313)	14,268,486
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		84,604,501	143,344,986
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15	(121,200,000)	(135,037,001)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(36,595,499)	8,307,985
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,311,818,041	2,303,510,056
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		2,275,222,542	2,311,818,041

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		84,604,501	143,344,986
รายการปรับปรุง			
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10	13,709,313	(14,268,486)
รายได้ดอกเบี้ย		(2,412,288)	(3,335,084)
ต้นทุนทางการเงิน		16,201,998	21,243,858
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		989,206	9,643,467
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		-	1,711,436
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		-	60,319
สินทรัพย์อื่น		(14,166,360)	135,197
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(1,095,825)	(659,811)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		101,275	(689,427)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(3,809,396)	1,630,419
หนี้สินอื่น		(529,674)	262,845
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		93,592,750	159,079,719
ดอกเบี้ยรับ		2,816,194	3,279,139
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		96,408,944	162,358,858
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	-	505,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	-	(505,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	13	-	(1,262,500)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(15,519,065)	(20,231,372)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15	(121,200,000)	(135,037,001)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(136,719,065)	(156,530,873)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(40,310,121)	5,827,985
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		183,857,112	178,029,127
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	11	143,546,991	183,857,112

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





# คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

### 2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณ์ญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติ และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุฯ ข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

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

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

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะและ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญา มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ให้อำนาจชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

# กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### 4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

#### 4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

##### การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยแสดงอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

#### 4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรง

#### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง



# คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการเช่าและบริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้น ในกรณีที่เป็นการที่มืองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

### 4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

### 4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย



#### 4.8 การรับรู้รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยักรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับความจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

##### รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

กองทรัสต์ฯ ได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นระยะเวลา 9 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

##### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

#### 4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

#### 4.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

# กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### 5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### 6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

# กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### 7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

#### ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

#### 7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 13

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 \*

อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 \*

\* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

#### ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)

พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
ล้านบาท	ล้านบาท

(4)	(2)
-----	-----

6	2
---	---



## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

#### 7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และเงินกู้จากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

#### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่า ตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	7,953,760	-	-	7,953,760	7,953,760
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	8,134,807	13,346,350	17,707,403	-	39,188,560	39,188,560
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	-	505,000,000	-	505,000,000	504,312,008
หนี้สินอื่น	-	2,070,996	-	-	2,070,996	2,070,996
<b>รวมหนี้สินทางการเงิน</b>	<b>8,134,807</b>	<b>23,371,106</b>	<b>522,707,403</b>	<b>-</b>	<b>554,213,316</b>	<b>553,525,324</b>
วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่า ตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	8,779,676	-	-	8,779,676	8,779,676
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,857,637	15,317,489	21,822,830	-	42,997,956	42,997,956
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	-	505,000,000	-	505,000,000	503,898,984
หนี้สินอื่น	-	2,600,670	-	-	2,600,670	2,600,670
<b>รวมหนี้สินทางการเงิน</b>	<b>5,857,637</b>	<b>26,697,835</b>	<b>526,822,830</b>	<b>-</b>	<b>559,378,302</b>	<b>558,277,286</b>

## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเบส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,664,647,737	2,664,647,737
รวมสินทรัพย์	-	-	2,664,647,737	2,664,647,737
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,678,357,050	2,678,357,050
รวมสินทรัพย์	-	-	2,678,357,050	2,678,357,050

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

#### หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้จากสถาบันการเงิน
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย





# คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

### 8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

### 8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการสอบถามและพิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบถามข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

## 9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์ญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติและการใช้วิจารณ์ญาณต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,678,357,050	2,664,088,564
รายการ (ขาดทุน) กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	(14,000,000)	14,200,000
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	290,687	68,486
ยอดปลายปี	2,664,647,737	2,678,357,050

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนมูลค่า 2,335 ล้านบาท (พ.ศ. 2568 จำนวน 2,341 ล้านบาท) วางเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 13

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

##### 1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

###### ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,739 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

###### ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,739 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

##### 2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

###### ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,920 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า



## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) 1 หลัง โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน เป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,920 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันประเมิน/ สอบทาน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทาน ครั้งล่าสุด (บาท)	รายการขาดทุน จากการ เปลี่ยนแปลง มูลค่า	
				ราคาประเมิน/ สอบทาน ล่าสุด (บาท)	มูลค่า
โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2568	2,341,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2569	2,335,000,000	(6,000,000)
โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2568	339,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2569	331,000,000	(8,000,000)
				2,666,000,000	(14,000,000)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ ก่อไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2569 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(98)	(99)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	102	104
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(78)	(78)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	89	90

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	177,005,898	215,042,495
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับปี	50,535,856	52,957,888

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
ภายใน 1 ปี	131,923,315	123,173,641
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	107,331,214	120,649,277
รวม	239,254,529	243,822,918

#### 11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
เงินสดในมือ	12,380	14,238
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	143,524,611	183,832,874
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	10,000	10,000
รวม	143,546,991	183,857,112

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2569 ร้อยละ	พ.ศ. 2568 ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	0.200 - 1.650	0.400 - 1.650



## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
ลูกหนี้การค้า	4,266,732	5,256,000
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุฯ ข้อ 18)	3,672	3,610
รวม	4,270,404	5,259,610

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	4,266,439	5,257,470
3 - 6 เดือน	1,813	-
6 - 12 เดือน	2,152	-
เกินกว่า 12 เดือน	-	2,140
รวม	4,270,404	5,259,610

#### 13 เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
เงินกู้ระยะยาว	505,000,000	505,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(687,992)	(1,101,016)
เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ	504,312,008	503,898,984

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาวางเป็นหลักประกันเงินกู้จากสถาบันการเงินโดยการจดจำนองที่ดินและอาคารสำนักงาน บางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุฯ ข้อ 10)

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ที่อัตราร้อยละ 2.87 ต่อปี (พ.ศ. 2568 ร้อยละ 3.49 ต่อปี)



## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	503,898,984	503,418,332
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสตรับในระหว่างปี	-	505,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	-	(505,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(1,262,500)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	413,024	1,743,152
ยอดคงเหลือปลายปี	504,312,008	503,898,984

### วงเงินกู้

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ครบทั้งจำนวนแล้ว

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้



## กฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5187 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2569		พ.ศ. 2568	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401
ยอดต้นปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401
ยอดปลายปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
ยอดต้นปี	389,040,640	380,732,655
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	98,313,814	129,076,500
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,709,313)	14,268,486
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุฯ ข้อ 15)	(121,200,000)	(135,037,001)
ยอดปลายปี	352,445,141	389,040,640

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 15 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
		หน่วยทรัสต์ บาท	บาท	บาท
21 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1685	-	34,037,000
8 สิงหาคม พ.ศ. 2657	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1650	-	33,330,000
13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2567	0.1750	-	35,350,001
7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.1600	-	32,320,000
27 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.1500	30,300,000	-
6 สิงหาคม พ.ศ. 2658	1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.1500	30,300,000	-
11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568	0.1500	30,300,000	-
10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569	1 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	0.1500	30,300,000	-
			121,200,000	135,037,001

#### 16 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

##### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

##### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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



# กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## 17 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## 18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

#### ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<b>รายได้</b>			
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	440,982	441,028	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	18,947,972	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	38,366	63,082	ราคาตลาด
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<u>ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	151,331	94,397	ราคาตามสัญญา
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,576,108	6,617,253	หมายเหตุฯ ข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	5,252,588	5,302,259	หมายเหตุฯ ข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,049,996	2,049,176	หมายเหตุฯ ข้อ 16





## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	8,026,014	14,605,607
<u>ลูกหนี้การค้าจากการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,672	3,610
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	8,453	8,453
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,096,543	1,117,381
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	178,333
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	823,712	863,315
<u>เงินมัดจำรับจากลูกค้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	35,000	35,000

#### 19 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2569 บาท	พ.ศ. 2568 บาท
ภายใน 1 ปี	13,412,043	22,543,264
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,474,273	15,976,691
รวม	17,886,316	38,519,955

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเบส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

#### 20 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.1500 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 30 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2569

#### 21 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2569





**คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์**

777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13  
ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี  
จังหวัดสมุทรปราการ 10540  
โทรศัพท์: 02 753 3159  
โทรสาร: 02 753 3527  
อีเมล: whabt@wha-rem.co.th

[WWW.WHABT.COM](http://WWW.WHABT.COM)