



## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2565 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ จากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่คลี่คลายลง ส่งผลให้การลงทุนปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และจากอานิสงส์การย้ายฐานการลงทุน เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ และปัญหาความไม่สงบระหว่างยูเครน-รัสเซีย รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของจีน ส่งผลให้ผู้ลงทุนในหลายประเทศ อาทิ จีน ญี่ปุ่น และสหรัฐฯ ย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อศักยภาพของประเทศไทย โดยเฉพาะการเป็นฐานการลงทุนที่สำคัญของภูมิภาค จากการมีห่วงโซ่อุปทานที่มั่นคง และมีเสถียรภาพที่พร้อมจะรองรับการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ๆ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-Curve) เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ และดิจิทัล

### ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2565 อัตราการเช่า ของกองทรัสต์ WHAIR อยู่ที่ร้อยละ 91.3 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ที่ร้อยละ 91.1 เนื่องจากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถรักษฐานของผู้เช่ารายเดิมไว้ได้ โดยมีอัตราการต่อสัญญาในระดับสูงถึงร้อยละ 89.3 ซึ่งอัตราการเช่าที่สูงเป็นผลมาจาก **ทรัพย์สินที่ดีมีคุณภาพ** เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งในโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory) และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Warehouse) มีการก่อสร้างในมาตรฐานระดับสากล สามารถรองรับประเภทธุรกิจได้หลากหลาย มีระบบต่างๆ ที่พร้อมรองรับการดำเนินการผลิตหรือการให้บริการได้อย่างทันสมัย ทำให้ตรงกับความต้องการของผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มดำเนินธุรกิจได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว และต้นทุนในการเริ่มกิจการต่ำ อีกทั้งตั้งอยู่ใน **ทำเลคุณภาพ** โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กว่าร้อยละ 90 ตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง ชลบุรี ในบริเวณเขตพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ที่ได้รับการสนับสนุนจากทางภาครัฐ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังลงทุนในทรัพย์สินในจังหวัดสระบุรีและปราชินบุรี ซึ่งถือเป็นเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญภายในประเทศ และกว่าร้อยละ 60 เป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการเสรี (I-EA-T Free Zone) และเขตปลอดอากร (Freezone) ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการที่เช่าอาคาร โรงงาน คลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวได้รับสิทธิประโยชน์จากทางภาครัฐ จึงนับได้ว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี

### การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ในวันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHAIR ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้ WHA Group ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory) และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Warehouse) จำนวนรวม 14 หลัง จาก 7 โครงการ พื้นที่รวม 48,186 ตร.ม. ซึ่งโครงการส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดระยอง ชลบุรี ภายในเขตพื้นที่ EEC และมีการขยายตัวไปยังจังหวัดปราชินบุรี ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมของภูมิภาค จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีพื้นที่เช่ารวม 428,818 ตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวน 128 หลัง และ คลังสินค้าจำนวน 32 หลัง และมีมูลค่าสินทรัพย์รวม 13,321 ล้านบาท

### ผลประกอบการ

ในปี 2565 กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้รวม 747 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ประมาณ 583 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์ได้มีการ

จ่ายผลตอบแทนจำนวน 5 ครั้ง รวมเป็นผลตอบแทน  
0.6224 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นเงิน 536 ล้านบาท

### รางวัลที่ได้รับ

กองทรัสต์ WHAIR ได้รับรางวัล “Outstanding REIT Performance” จากงาน SET Awards 2022 สะท้อนถึงผลประกอบการที่แข็งแกร่ง และสามารถสร้างผลประกอบการเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมในสถานการณ์โควิด-19

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมน  
เนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณ

ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทฯ ในการจัดการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างเต็มความสามารถ เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
ผู้จัดการกองทรัสต์

## สารบัญ

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป	11
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	54
4. ปัจจัยความเสี่ยง	62
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	85
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	86
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	87
8. โครงสร้างการจัดการ	95
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	110
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	127
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	129
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	130
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	141
14. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	145
15. ความเห็นของทรัสต์ีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	149



# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระดับลิฟต์เอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust (Formerly Name “Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอ็มเปเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

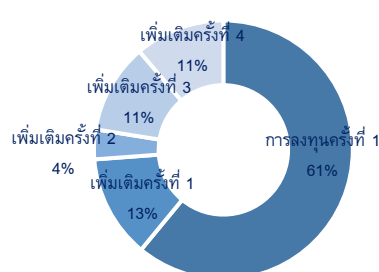
Market Cap (ล้านบาท)	7,074.64	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	7.45
จำนวนหน่วย	949,616,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	8,574.62	NAV ต่อหน่วย	9.0295
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	8,499.67	Price/NAV	0.83 เท่า
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์ และจัดการทรัสต์	21 พ.ย. 2559	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.57 ปี
		อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมสิทธิในการต่อสัญญา	4.13 ปี

## ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

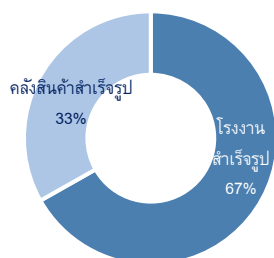
แยกตามประเภทการลงทุน



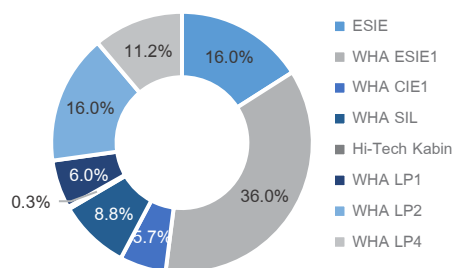
แยกตามรอบการลงทุน



แยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



แยกตามสถานที่ลงทุน



ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	128	286,502
คลังสินค้าสำเร็จรูป	32	142,316
รวม	160	428,818

## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	13,320.65 ล้านบาท
หนี้สินรวม	4,746.03 ล้านบาท
ส่วนทุน	8,574.62 ล้านบาท
กำไรสะสม	784.34 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	32.82%
Credit Rating	BBB+

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
W1 (การลงทุนครั้งแรก) <sup>/1</sup>	7,754.4	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
W2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) <sup>/1</sup>	1,694.2	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
W3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) <sup>/1</sup>	476.7	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
W4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) <sup>/1</sup>	1,530.0	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
W5 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) <sup>/1</sup>	1,281.8 <sup>/2</sup>	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด

หมายเหตุ : <sup>/1</sup> มูลค่าประเมินรอบสอบทานล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2565

<sup>/2</sup> มูลค่าซื้อ 1,345.89 ล้านบาท

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน



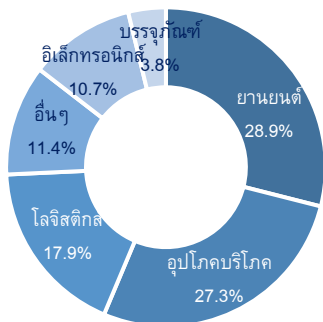
## ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	142,442,909	15.00
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,557,952	6.17
3.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์เบิล	43,325,504	4.56
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,167,076	2.97
5.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,144,470	2.96
6.	นายวิชา สกฤตติเลิศ	14,978,879	1.58
7.	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	13,908,800	1.47
8.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.44
9.	นางสาวนุชรา วาทยานาวินิจิตร	13,108,300	1.38
10.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซ์เบิล	11,293,912	1.19
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		367,600,699	38.71
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		582,015,417	61.29
รวม (Total)		949,616,116	100.00

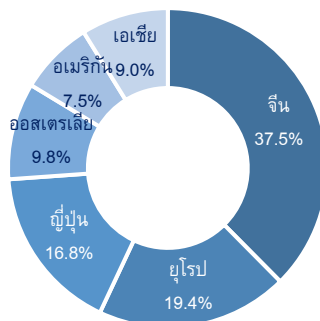
หน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 100% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติ 1.25%

## รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

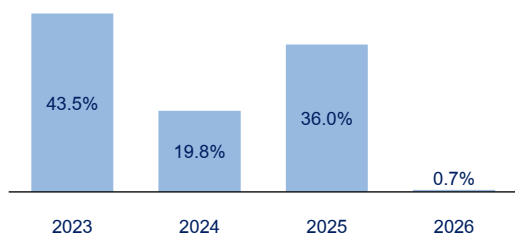
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ  
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



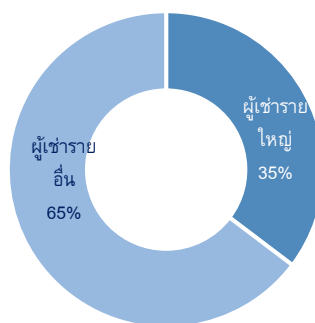
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ  
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



สัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



หมายเหตุ : อัตราการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 89%

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน :

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

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ปี 2560 <sup>1/</sup>	0.2647	0.5492	<b>0.8139</b>
ปี 2561	0.1684	0.5936	<b>0.7620</b>
ปี 2562	0.7948	-	<b>0.7948</b>
ปี 2563	0.6863	-	<b>0.6863</b>
ปี 2564	0.6952	-	<b>0.6952</b>
ปี 2565	0.6224	-	<b>0.6224</b>

### สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

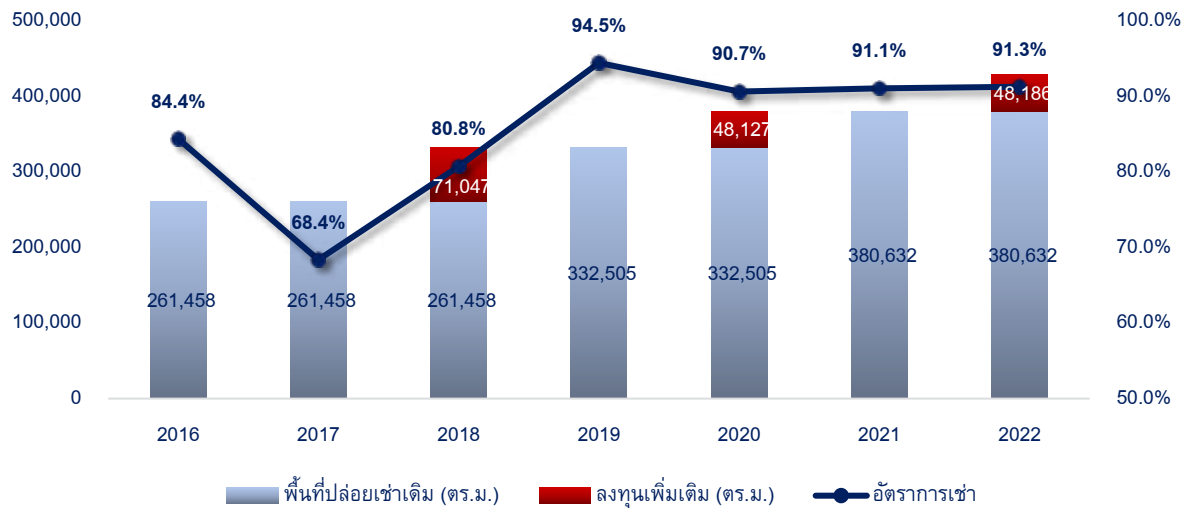
กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 4,372 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ

<sup>1/</sup> รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

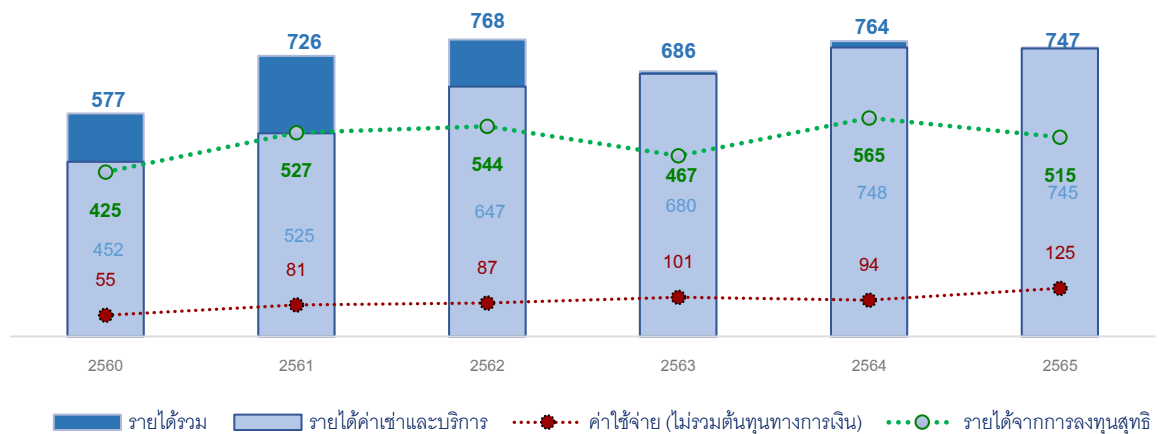
60ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565

### ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

#### อัตราการเช่า



#### รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	673.65	741.79	739.12
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	5.90	5.90
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	6.41	16.21	1.66
รายได้ดอกเบี้ย	0.53	0.40	0.56
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	<b>585.03</b>	<b>670.13</b>	<b>622.57</b>
ต้นทุนทางการเงิน	117.71	104.71	107.24
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<b>467.32</b>	<b>565.42</b>	<b>515.33</b>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	141.75	327.16	68.06
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	<b>609.07</b>	<b>892.58</b>	<b>583.39</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	840,134,116	840,134,116	949,616,116 <sup>1</sup>
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) <sup>2</sup>	0.7250	1.0624	0.6143
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6863	0.6952	0.6224
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(547.92)	576.47	-632.12
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	745.44	(597.16)	746.55
กระแสเงินสดสุทธิ	197.52	(20.69)	114.43
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	7,409.81	7,792.09	8,574.62
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	8.8197	9.2748	9.0295
Price/NAV (เท่า)	0.87	0.98	0.83
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	<b>0.36</b>	<b>0.34</b>	<b>0.36</b>
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.65	9.05	7.45
Market Cap (ล้านบาท)	6,427.03	7,603.21	7,074.64

<sup>1</sup> หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 109,482,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2565

<sup>2</sup> กำไรมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปี

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 747.24 ล้านบาท ลดลง 17.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.23 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก รายได้จากการชดเชยค่าเช่าและค่าบริการลดลง 14.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.77 ซึ่งเป็นผลมาจากการหมดสัญญาการชดเชยรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 231.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.61 จากปีก่อน อันเนื่องมาจาก ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20.56 ล้านบาท จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาจากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ในช่วงเดือนธันวาคม

2564 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 9.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.88 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการออกขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 515.33 ล้านบาท ลดลง 50.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.86 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 68.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2565 จำนวน 583.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 309.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.64



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,790.82 ล้าน ทั้งสิ้น 13,320.65 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,746.03 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 784.34 ล้านบาท ทั้งนี้คิด บาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,574.62 ล้านบาท โดย เป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.0295 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

/ ไม่มีเงื่อนไข

#### ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2564		จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,582,733	3.61%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,582,733	3.61%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,842,093	0.36%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	42,334,231	8.22%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	22,125,400	4.29%
6	ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	11,370,566	2.21%
7	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	944,518	0.18%
8	ค่าใช้จ่ายอื่น	5,803,234	1.13%
9	ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	3,086,534	0.60%
รวม		124,672,042	24.19%

#### ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ได้ เช่น ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็น ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงผลการดำเนินงานที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็น ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง เช่น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

## ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2719-9557

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust (Formerly Name “Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust”)
ชื่อย่อ	:	WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	8,410,939,862.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.wha-ir.com](http://www.wha-ir.com)

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

#### 2.1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- 1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- 2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
- 3) พื้นที่นอกเหนือจาก 1) และ 2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่

ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง  
ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทราสต์และผู้จัดการ  
กองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ  
พรีเมียม โกรท และ WHAIR แล้วเท่านั้น

**2.1.2 พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 2.1.1 ดังกล่าว และ**

**2.1.3 อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่า  
อสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1) และ (2.1.2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่  
อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1) และ  
(2.1.2) ดังกล่าว**

## **2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ**

### **ปี 2559**

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

### **ปี 2561**

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

### **ปี 2562**

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



## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ (ต่อ)

### ปี 2563

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

### ปี 2564

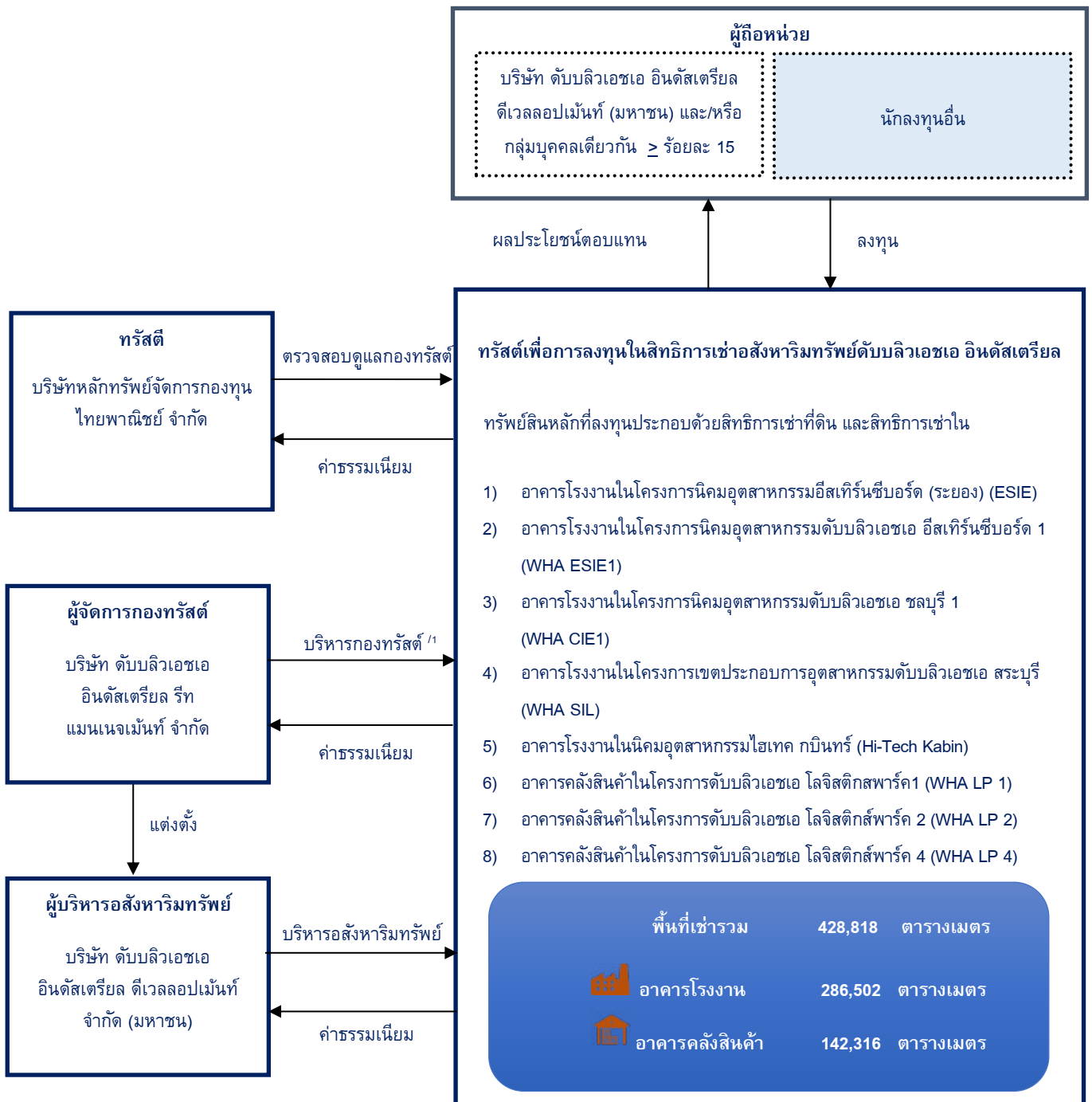
- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

### ปี 2565

- วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทางกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล” และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ จาก “HREIT” เป็น “WHAIR”
- วันที่ 30 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปทุมธานี

## 2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 2.3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างขององค์กร



<sup>/1</sup> การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 15

แม้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 9 การกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

### 2.3.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## 2.4 รายละเอียดทรัพย์สิน

### 2.4.1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง รายละเอียด ดังนี้

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

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

ปี 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม โดยเข้าลงทุนการ

ลงทุนในรูปแบบการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ในอาคาร ในวันที่ 27 ธันวาคม 2565 จำนวน 14 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 160 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 428,818 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และปราจีนบุรี

## แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	จำนวน 25 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 24,576 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.6 ปี	1
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น1 (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 45 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 68,472 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 10.6 ปี	2
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE1)	จำนวน 39 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 154,588 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 10.1 ปี	3
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 37,714 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.8 ปี	4
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	จำนวน 1 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 1,152 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.2 ปี	5
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค1 (WHA LP1)	จำนวน 4 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 25,664 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.4 ปี	1
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค2 (WHA LP2)	จำนวน 15 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 68,743 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 7.3 ปี	2
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค4 (WHA LP4)	จำนวน 13 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 47,909 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.5 ปี	3





## 2.4.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

### 1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ **Detached Building**

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ **Detached Building**



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ **Detached Building**



## 2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



### 3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



## 2.4.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

### 1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินขององค์กร (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี		เนื้อที่รวมประมาณ 95 ไร่ 1 งาน 12.77 ตร.วา
	ที่ดิน	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
	สิ่งปลูกสร้าง	128 ไร่ 1 งาน 50.47 ตร.วา	สิ่งปลูกสร้าง
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินขององค์กร (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 39 ไร่ 1 งาน 588 ตร.ม. แบ่งเป็นโรงงาน	จำนวน 4 ไร่ 1 งาน 25.664 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Detached Building จำนวน 29 ไร่ 1 งาน 164 ตร.ม.	จำนวน 4 ไร่ 1 งาน 25.664 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Attached Building จำนวน 10 ไร่ 1 งาน 424 ตร.ม.	จำนวน 4 ไร่ 1 งาน 25.664 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 45 ไร่ 1 งาน 472 ตร.ม. แบ่งเป็นโรงงาน	จำนวน 15 ไร่ 1 งาน 473 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Detached Building จำนวน 6 ไร่ 1 งาน 102 ตร.ม.	จำนวน 15 ไร่ 1 งาน 473 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Attached Building จำนวน 39 ไร่ 1 งาน 370 ตร.ม.	จำนวน 15 ไร่ 1 งาน 473 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 25 ไร่ 1 งาน 576 ตร.ม.	จำนวน 13 ไร่ 1 งาน 909 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Detached Building จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 360 ตร.ม.	จำนวน 13 ไร่ 1 งาน 909 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	Attached Building จำนวน 24 ไร่ 1 งาน 216 ตร.ม.	จำนวน 13 ไร่ 1 งาน 909 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 18 ไร่ 1 งาน 714 ตร.ม. แบ่งเป็นโรงงาน	
	นิคมอุตสาหกรรม	Detached Building จำนวน 3 ไร่ 1 งาน 200 ตร.ม.	
	นิคมอุตสาหกรรม	Attached Building จำนวน 15 ไร่ 1 งาน 514 ตร.ม.	
	นิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตร.ม.	
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 152 ตร.ม. เป็นโรงงาน	
	นิคมอุตสาหกรรม	Attached Building จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 152 ตร.ม.	
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>(1)</sup> (ปี)	10.11		8.99
	9.80		

หมายเหตุ <sup>(1)</sup>ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าลงทุน	มูลค่ายุติธรรม <sup>1</sup> (บาท)	มูลค่ายุติธรรมปรับปรุง ตามมาตรฐานบัญชี <sup>2</sup> (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ อีสท์รีเนียร์ 1 (WHA ESIE1)	178-1-69.3	154,588	39	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	5,089,993,151	5,082,321,317	5,078,859,257	59.23%
นิคมอุตสาหกรรมอีสท์รีเนียร์ ระยอง (ESIE)	56-0-82.4	68,472	45	30,082	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 27 ธ.ค. 2565	2,159,006,949	2,139,263,877	2,136,800,058	24.92%
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	772,758,004	787,557,792	786,794,335	9.18%
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 ม.ค. 2561, 24 ธ.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	1,097,562,840	1,115,300,000	1,115,081,805	13.00%
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1		27 ธ.ค. 2565	27,611,129	27,611,129	27,611,129	0.32%
รวม	293-1-50.47	286,502	128	122,434					
คลังสินค้า									
ดับเพลิงเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พ.ย. 2559, 27 ธ.ค. 2565	664,110,216	650,029,398	649,852,948	7.58%
ดับเพลิงเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	23 พ.ย. 2559, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,789,451,529	1,806,859,236	1,806,859,236	21.06%
ดับเพลิงเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,201,593,736	1,218,712,896	1,218,376,623	14.21%
รวม	95-1-12.77	142,316	32	57,214					
รวม	388-2-63.24	428,818	160	179,648		12,802,087,554	12,827,655,645	12,819,300,990	149.50
						มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
						8,574,624,143			

หมายเหตุ /1 มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

/2 มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า



## 2) แยกตามรายทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	14.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	14.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	17031	12	0	67.10	13.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	9.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	10.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	13.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มั่งซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	9.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	10.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	11.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย พร้อม ลาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	9.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	10.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 170696)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	10.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 26784)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	10.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	10.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	10.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	9.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5	1	23.00	10.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26797	1	3	79.00	6.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	19.20	9.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	19.20	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	25118	5	0	6.32	10.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	48.80	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	7.90	11.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	8877	3	3	11.00	19.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	84.00	10.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26731	4	0	80.00	9.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอซิสเทิร์น (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50513	6	0	40.00	9.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอซิสเทิร์น (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50514	4	0	32.00	9.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
29	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	6	3	50.00	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ ชลบุรี 1	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6	0	31.60	2.50	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	87.20	13.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	21.62	9.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	6.00	10.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	33.90	10.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	72.20	9.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	55.20	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ อีสท์ริ้นส์ปอร์ต 1 (WHA ESIE1)	B.18-3	3,760	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	29737	4	1	58.00	9.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
38	โครงการเคมียุทธศาสตร์ระดับลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.1/2	4,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	10734	4	2	63.50	18.04	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการเคมียุทธศาสตร์ระดับลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	R.05-2	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	26731	4	2	60.00	9.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building							226	2	31.30			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3.1	1,366	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	21.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4.1	1,582	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	19.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า



ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 16.00	10.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	9.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 89.00	9.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	9.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 8.00	9.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							1	0		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	88.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	25.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 1	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 3	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							1	3		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	1	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	สิทธิการเช่า	-
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	-
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0	2	52.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
67	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52881	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
68	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52881	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันตั้งทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
69	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52881	0 2 70.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52881	0 2 88.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52881	0 2 88.00	9.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 2 52.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1 89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1 89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1 89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1 89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า



ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	3		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเวียงเหนือ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52881			9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเวียงเหนือ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเวียงเหนือ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
80	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เวียงเหนือ สระบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6B	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
81	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เวียงเหนือ สระบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6C	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
82	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เวียงเหนือ สระบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6E	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0	1	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เวียงเหนือ สระบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90924	0	2	61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
84	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเวียงเหนือ สระบุรี (WHA SIL)	142/2	4,662	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	2	3	9.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
85	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเวียงเหนือ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	3	0	8.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
86	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B.6A	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	90909	0	1	38.75	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
87	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	18-1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	85482	0	2	56.5	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
88	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-01	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	66.75	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
89	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	66.75	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			106,676				66	3	19.17		

<sup>1/</sup> จัดทะเบียนการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	8.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	อาคาร
2	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับลิวเฮอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า	
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า	
-	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง WHA LP2-A	-	-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	40.50	-	
10	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	
11	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	
12	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	
13	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	
14	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
15	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	9.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0	3	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1	3	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2	3	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งที่พักรักษา	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
23	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2 0	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
24	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3 0	2.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
25	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2 1	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
26	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.12	4,314	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย	27 ธ.ค. 65	229436	2 2	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
27	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.14	5,214	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย	27 ธ.ค. 65	229436	3 0	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
28	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.16	3,095	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย	27 ธ.ค. 65	220436	1 3	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
29	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.3	3,885	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	220436	2 1	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
30	โครงการดับเพลิงเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.4	4,959	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	3 0	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
31	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D.2	5,165	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	473	3	0	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A.5	5,262	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	9198, 9199	3	0	9.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			142,316				95	1	12.77		
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			<b>482,818</b>				<b>388</b>	<b>2</b>	<b>63.24</b>		

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์

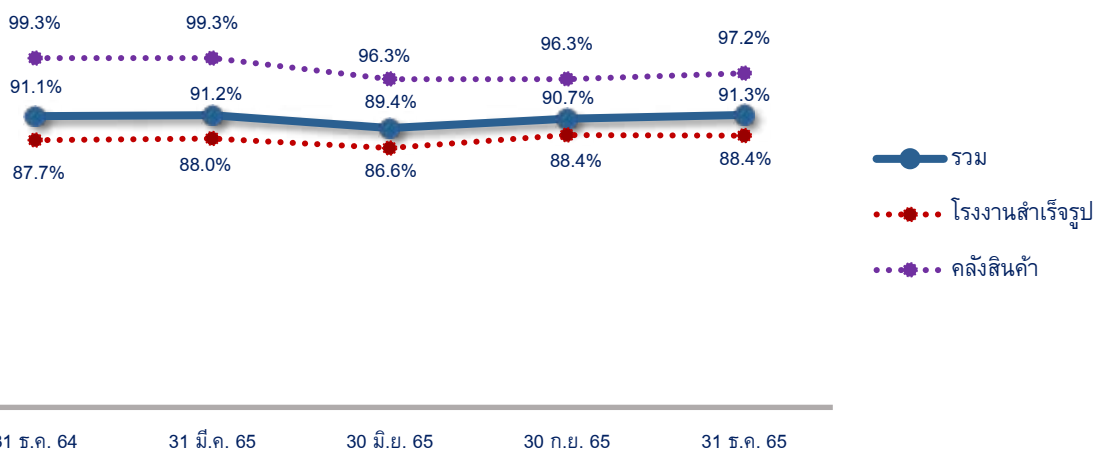
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด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

### 2.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

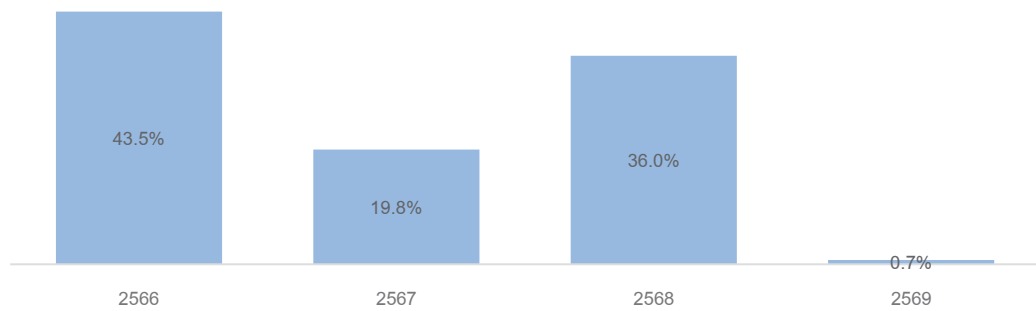
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

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

อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่รวม)



## การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม)



### 2.5.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า<sup>1</sup> โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

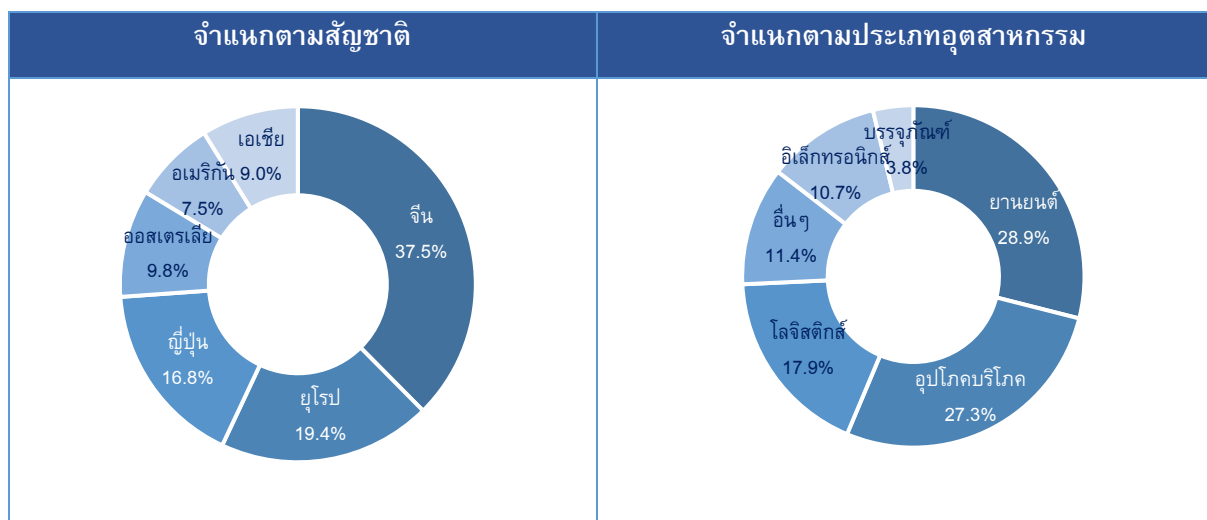
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	ESIE, WHA CIE1, WHA SIL, Hi-Tech Kabin	164 , 168
โรงงานแบบ Detached Building	WHA ESIE 1, ESIE, WHA CIE1	185 , 189
คลังสินค้า	WHA LP1, WHA LP2, WHA LP4	150 , 169

หมายเหตุ <sup>1</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 4 มกราคม 2561, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2563 และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565

### 2.5.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

#### 1) รายละเอียดของผู้เช่า<sup>1</sup>



หมายเหตุ <sup>1</sup> คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม

## 2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	11.0%	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
2	Vexcel Packaging (Thailand) Co., Ltd.	3.8%	2567	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
3	DHL Supply Chain Co., Ltd	3.5%	2567	เยอรมัน	โลจิสติกส์
4	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	3.4%	2577 <sup>1)</sup>	อเมริกา	อุปโภคบริโภค
5	Nippon Express Logistics (Thailand) Co., Ltd	3.3%	2566	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
6	ZF Lemforder (Thailand) Co., Ltd	2.9%	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
7	Nobo Automotive System (Thailand) Co., Ltd.	2.6%	2567	จีน	ยานยนต์
8	Top Link Industrial (Thailand) Co., Ltd.	2.5%	2567	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
9	NX Shoji (Thailand) Co., Ltd.	2.1%	2566	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
10	NHK Antolin (Thailand) Co., Ltd.	2.0%	2568	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
	รวม		37.1%		

หมายเหตุ <sup>1)</sup> Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. สัญญาปัจจุบัน 3 ปีรวม commit to renew 3+3+3 (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

### 2.5.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าหาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

### 2.5.5 การจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

WHAID ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทย ประเภทอาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID ในกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า

โดย “บริษัทย่อย” ให้ความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต และ “บริษัทย่อยของ WHAID” ไม่ให้ความหมายรวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทย่อยของ WHAID ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกลายเป็นบริษัทย่อยของWHAID ภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่ทำให้ WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่ง WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดีขึ้น

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ WHAIR ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 4,372 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของ ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืน เงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกัน ทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอด เงินกู้</li> <li>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็น ผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม</li> <li>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุ มากกว่า 3 ปี</li> <li>หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดใน สัญญาเงินกู้</li> </ol>
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบัน การเงินอื่น (Negative Pledge)</li> <li>บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>ผู้กู้จะให้บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า</li> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่ มิใช่เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)</li> </ul>

## 2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ชำระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,435 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม บางส่วน) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 430 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3) วงเงินกู้ที่ 3 : วงเงินกู้ระยะยาว 622 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุใน สัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของ ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง วงเงินกู้ที่ 3 : อัตราดอกเบี้ย BIBOR (Bangkok Interbank Offered Rate) ปรับ เพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 40 เดือน วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี วงเงินกู้ที่ 3 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระ คืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม เงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ และสิทธิการเช่าของ ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR ที่ปราศจากภาระผูกพัน โดยมูลค่า หลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจด ทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็น หลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับ สถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า

	<p>อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้</p> <p>3) ผู้กู้จะให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</b>	<p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50</p> <p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า</p>

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 4,372 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 32.82% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565



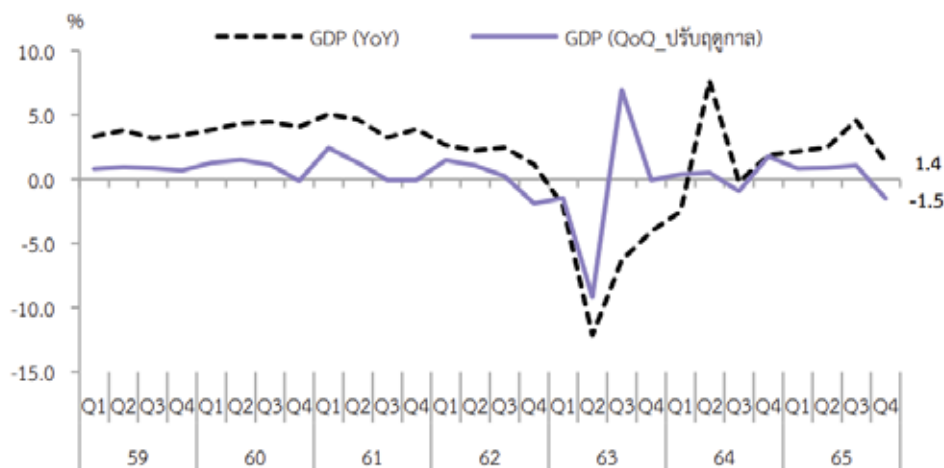
### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่สามของปี 2565 แต่ลดลง 4.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ขณะที่การส่งออกสินค้าและ การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการช้อปปิ้งออนไลน์และจักรยานยนต์ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขา การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ saar) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดี ของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ภาพที่ 1 : ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



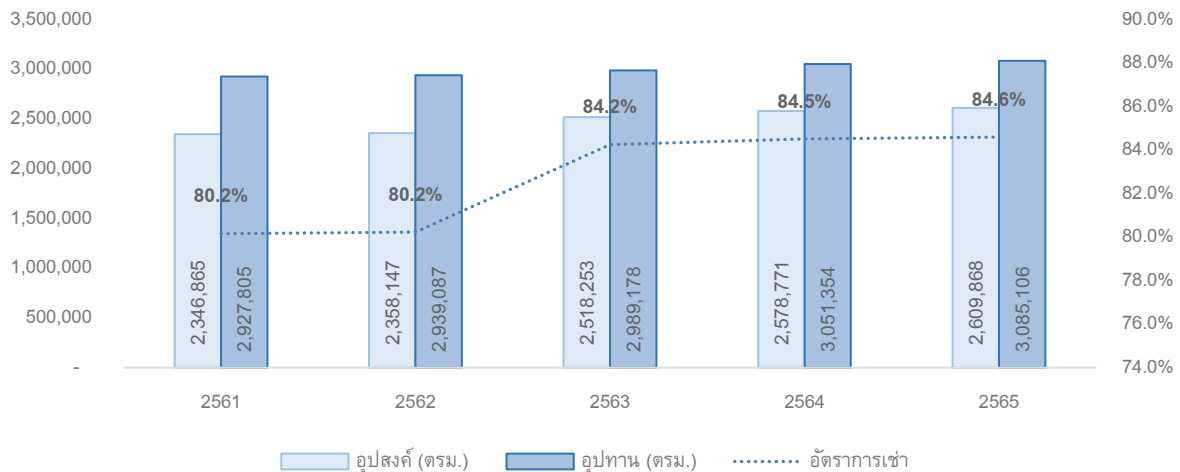
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

### 3.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

#### 3.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2565

##### 1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพที่ 2 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย 2561-2565



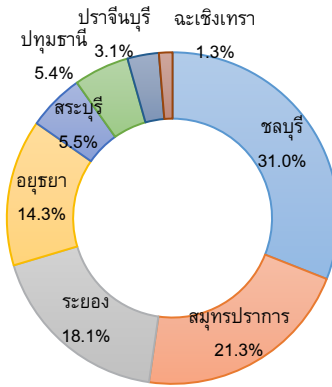
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้น ประมาณ 33,752 ตารางเมตร อุปทานเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี พ.ศ. 2564 ที่มีอุปทานรวม 3,051,354 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,609,868 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 31,097 ตารางเมตร อัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ ร้อยละ 0.1

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2565 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มีการพัฒนา อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก การพัฒนาส่วนมากในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่การพัฒนาโครงสร้างเป็นหลักโดยเป็นการพัฒนาที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิม หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามอุปทานที่เหลือไม่มากนักในตลาด อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความน่าสนใจที่มาจากกรณีศึกษาของอุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ EEC ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ภาพที่ 3 : อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565

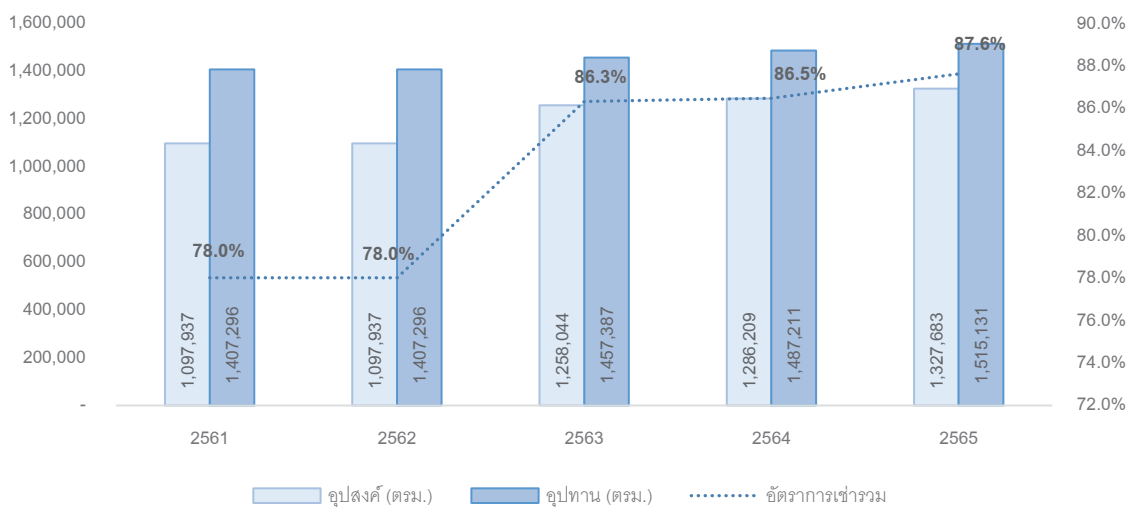


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.3 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.1 ของอุปทานทั้งหมด

#### ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

ภาพที่ 4 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรีและระยอง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,515,131 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงถึง 27,920 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2562 ไม่ปรากฏอุปทานใหม่ ปี พ.ศ. 2563 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 50,091 ตารางเมตร ปี พ.ศ. 2564 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 29,824 ตารางเมตร โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 63.0 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ ร้อยละ 37.0

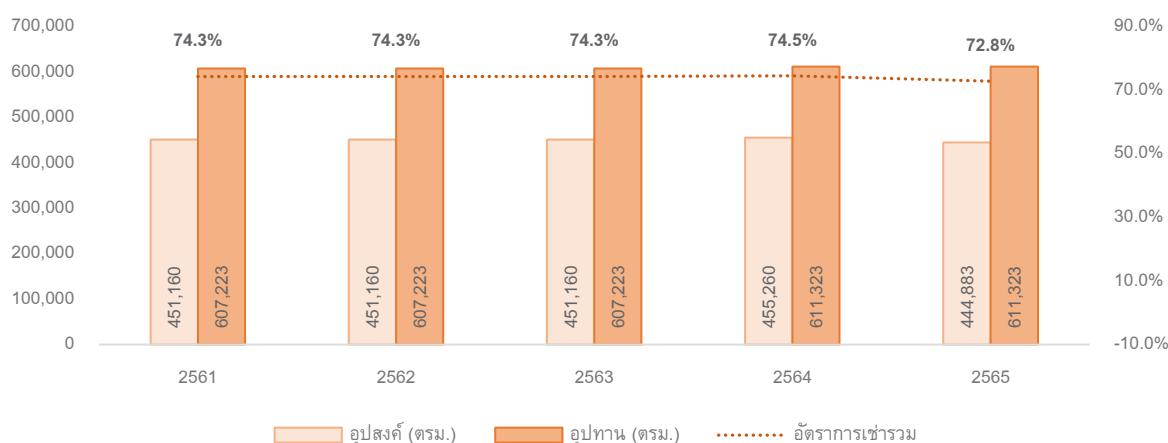
ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,327,683 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงาน

สำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,515,130 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.6 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อย จากเดิมในปี พ.ศ. 2564 ที่อัตราการเช่าร้อยละ 86.5 ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 31,881 ตารางเมตร

บริเวณชลบุรี และระยอง ยังคงเป็นบริเวณที่คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณจังหวัดชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่อยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสมในการเป็นแหล่งการผลิตเพื่อทำการส่งออกอีกด้วย

## ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา

ภาพที่ 5 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในสระบุรีและอยุธยา พ.ศ. 2561-2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

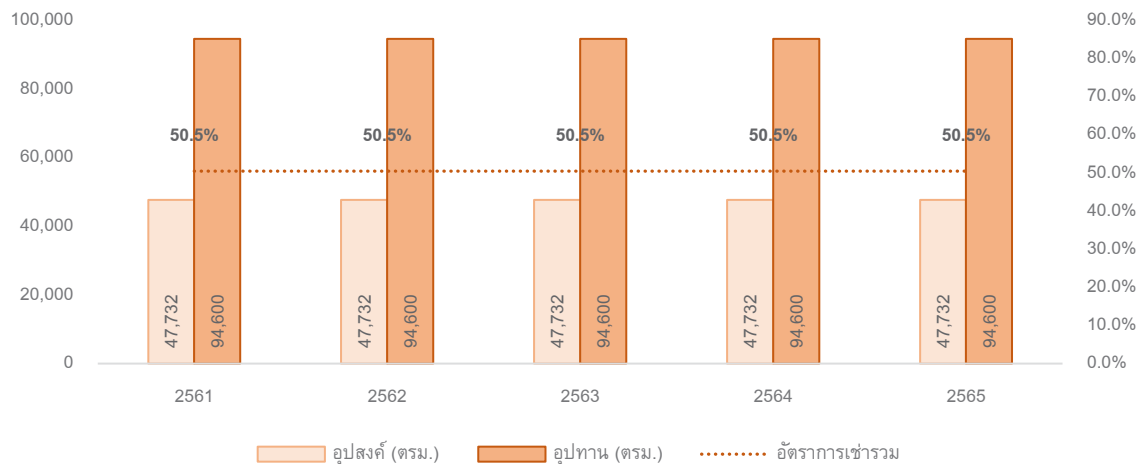
บริเวณสระบุรีเป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร โรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้มีแนวโน้มทรงตัวเนื่องจากบริเวณนี้มีอุปทานค่อนข้างน้อยหากเทียบกับบริเวณอื่นๆ อย่างไรก็ตามอุปสงค์การใช้พื้นที่ส่วนมากคือเพื่อกระจายสินค้าอุปโภคเป็นหลักความต้องการส่วนมากจึงเป็น คลังสินค้ามากกว่าโรงงาน ทั้งนี้อุปทานโรงงานใหม่ๆ มักเป็นโรงงานสร้างตามความต้องการของผู้เช่า ส่วนบริเวณอยุธยายังเป็นฐานการผลิตที่มีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่พอสมควร สำหรับโรงงานที่เกี่ยวกับพลังงานทดแทน น้ำมันเชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ มีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงการคมนาคมบริเวณวังน้อย

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดอยุธยา ร้อยละ 72.0 ในส่วนของจังหวัดสระบุรีอยู่ที่ร้อยละ 28.0

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 444,883 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 72.8 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2564 ที่ร้อยละ 74.5 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 6,483 ตารางเมตร

## ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราจีนบุรี

ภาพที่ 6 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าปราจีนบุรี พ.ศ. 2561-2565



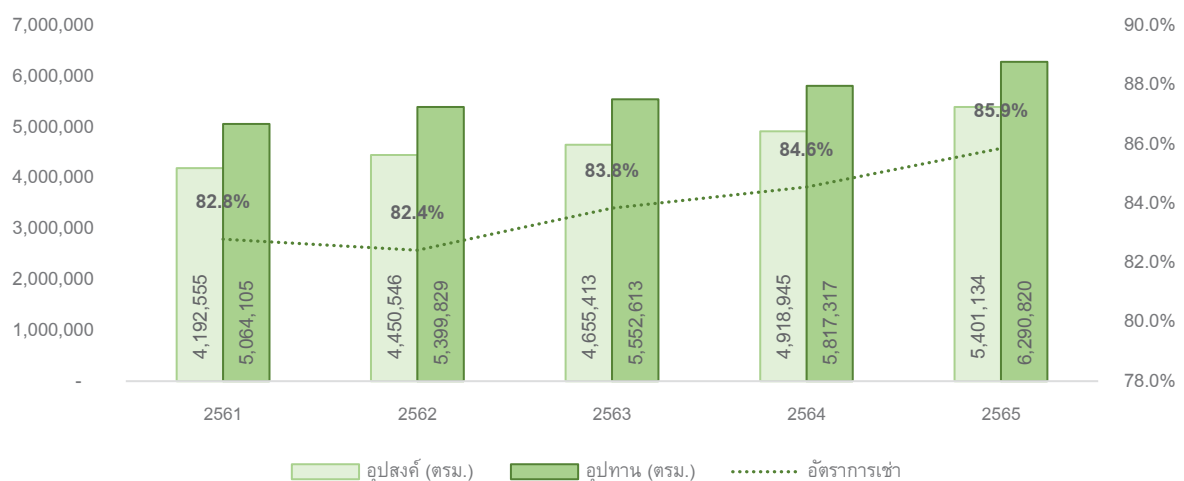
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณจังหวัดปราจีนบุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมภินทรบุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี พ.ศ. 2562 ถึง ปัจจุบัน อุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 47,732 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 50.5 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่ สถานการณ์ โควิด -19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมเป็นพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังคงทรงตัว

## 2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพที่ 7 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2561-2565

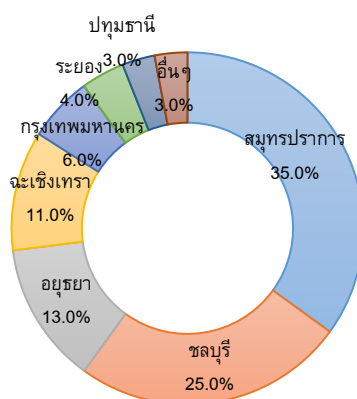


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 473,503 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ สุวรรณภูมิ บางปะกง

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2565 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,401,134 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 482,189 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่อัตราร้อยละ 85.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 84.6

ภาพที่ 8 : อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : อื่นๆ ได้แก่ ขอนแก่น ลำพูน ปราจีนบุรี สระบุรี สุราษฎร์ธานี สมุทรสาคร และนนทบุรี

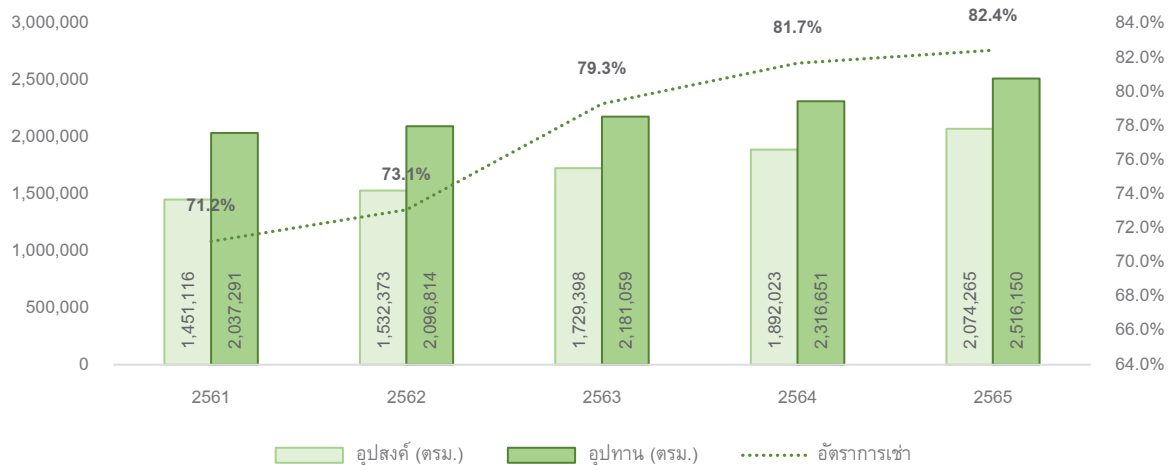
อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 35 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ทั้งขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ และอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ได้รับความสนใจ ทั้งการจัดตั้งคลังสินค้าและโรงงาน อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงและมีการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพมหานครรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 , 4 และ 3 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

### ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา

ภาพที่ 9 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง และอื่นๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,516,150 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2565 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 199,499 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,074,265 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,516,150 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 82.4 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 81.7 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 182,242 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 157,687 ตารางเมตร

### 3.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2565 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มีการพัฒนาอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก การพัฒนาส่วนมากในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่การพัฒนาโครงสร้างสร้างเป็นหลักโดยเป็นการพัฒนาที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิม

หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามอุปทานที่เหลือไม่มากนักในตลาด อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ายังคงมีความน่าสนใจที่มาจากกรณีเจริญเติบโต ของอุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในบริเวณ EEC ระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้าในช่วงปี 2564 ต่อเนื่องถึงสิ้นปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของประเทศต่างๆ ทั่วโลกโดยเฉพาะประเทศสหรัฐและกลุ่มประเทศยุโรปซึ่งผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ รวมถึงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้คาดว่า

อุปสงค์คลังสินค้าในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องอันเนื่องมาจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบของประเทศจีนซึ่งจะเป็นตัวผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ เช่นกัน เมื่อพิจารณาถึงภาวะอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปพบว่ายังคงมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก อาทิ เช่น พื้นที่บริเวณมาบตาพุด เป็นต้น อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย



## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัท เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

หนึ่ง บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัท ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### **4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่

ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นจำนวน 505.50 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 101.10 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จำนวน 30.33 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จำนวน 79.75 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และจำนวน 80.88 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

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

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุอื่นดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำหน่ายกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำหน่ายในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สิน 2 รายการที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่กองทรัสต์ลงทุนโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนวนไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนวนในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายการที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการนี้ สำหรับกรณีที่มีกฎหมายกำหนดวงเงินจำนวนสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุกๆ 10 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนวนให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายการที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย ทั้งนี้ทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินนำมาจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพันกับบุคคลอื่นใด นอกเหนือจากภาระผูกพันที่มีอยู่ของกองทรัสต์

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนวน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนวน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า ในฐานะเจ้าหนี้ไม่มีประกัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

#### 4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 และ WHAID ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ WHAID และกลุ่มบริษัท WHAID ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็น เจ้าของที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ใน โครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (“HPF”) อีกด้วย WHAID จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมี ลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า มาเสนอให้กับ กองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนด หลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกัน ปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หรืออาคารคลังสินค้า ทาง WHAID จะเสนอทรัพย์สิน ที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการ แบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถ เทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิด ความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการ ดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

#### **4.1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการ ตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าบริการของผู้ เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง**

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้ หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือ หลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ต้อยลง อาจทำให้ผู้เช่า พื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิฉัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่ กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อน

กำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

#### **4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

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



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

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

นอกจากนี้ หาก WHAID ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัดรวมถึงกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทในเครือของ WHAID มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

#### 4.1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่ WHAID ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.45 และได้เข้าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา อยู่ระหว่างการพัฒนารูปร่างเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาและจะการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop บนหลังคาที่เข้าช่วงจากกองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว WHAUP ตกลงที่จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคารวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรรมธรรม์ประกันภัย WHAUP ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP ใช้อำนาจพิเศษหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคตของ WHAUP การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวของ WHAUP อาจกระทบต่อการใช้อยู่พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

#### 4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้เจ้าของทรัพย์สิน ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ



เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม นั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้อยู่ของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำความผิดกฎหมาย กฏระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ เจ้าของทรัพย์สินจะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และกองทรัสต์ยังจะไม่ได้รับประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

#### 4.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 4,372 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.82 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของ

กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### **4.1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ**

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภค ส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินภายใต้โครงการนิคมอุตสาหกรรม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในฐานะผู้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่ เช่น ระบบถนนภายใน ระบบน้ำ และ ระบบไฟฟ้า รวมทั้งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีหน้าที่จัดให้มีกองทุนหลักประกันเพื่อการบำรุงรักษา

และสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ และนำส่งเงินสมทบเข้ากองทุนดังกล่าว ซึ่งหากผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมไม่สามารถดำเนินงานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ดูแลกองทุนมีสิทธิใช้และสั่งจ่ายเงินจากกองทุนเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุนได้

**4.1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ**

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

**4.1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ**

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ เพื่อรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าโดยชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนด

การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราชดเชยรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตรา

ค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาเช่า รายได้ในราคาที่สูงกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผลให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่กองทรัสต์จะได้รับเช่า รายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 36.8 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 11.0 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่าบางส่วน โดยผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการประกอบธุรกิจยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ และบรรจุภัณฑ์ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ ร้อยละ 32.8 ร้อยละ 28.1 ร้อยละ 15.8 ร้อยละ 8.2 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ยุโรป ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และอเมริกา คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 33.5 ร้อยละ 22.8 ร้อยละ 17.6 ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 8.0 ตามลำดับ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าดังกล่าวซึ่งมีการพึ่งพิงกับอุตสาหกรรมและผู้เช่าบางกลุ่มในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้ต่ำ

#### 4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ดีเนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่านั้นส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

#### 4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่

## สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำให้โดยหรือในนามของบริษัทฯ รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

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



**4.2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น**

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

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อๆ ไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**4.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

**4.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ททรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 9.8 ปี โดยททรัพย์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุน้อยกว่า 5 ปี ร้อยละ 4.9 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 0.4 อายุประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 61.3 อายุประมาณ 10-15 ปี ร้อยละ 31.1 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 2.3

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงททรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปีในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพททรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงททรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงททรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนททรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทำสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุก ๆ 6-20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนททรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพททรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

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

#### 4.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของททรัพย์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของททรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการกองทรัสต์



สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำงานกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดทิ้งทอดหนึ่งไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภทชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย อนึ่ง ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม และการดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจะใช้ระยะเวลาประมาณ 15-30 วัน โดยในการขอต่ออายุใบอนุญาตผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนวันที่การอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 1 เดือน

## 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง หรือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีมาตรการจำกัดการเดินทางชั่วคราว
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- 14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ

- 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

#### 4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปี และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากการแข่งขันอายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย

ประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเงินอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

#### 4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือไม่ได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วน of ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

#### 4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

#### 4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างทำให้เกิดความเสียหาย

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอา ประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับความคุ้มครอง ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการ ประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละ ประเภทอย่างเหมาะสม

#### 4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความ เสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทา ภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและ ทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะ ดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครอง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงิน ประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน กับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคม ในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบ ต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหาย แก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่าง ๆ ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุ สัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทน ได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความ แตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร ( อาทิเช่น นิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE) ประมาณ 126-134 เมตรจาก ระดับน้ำทะเล) และมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมี สถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้ราง ระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำ เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการ ดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคาร ที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจาก วินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอา

ประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า  
ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์  
ประกันภัย

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์  
-ไม่มี-



## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

## 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

#### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 8,499,671,292.24 บาท เรียกชำระเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 949,616,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท

ราคาปิด <sup>1</sup>	7.45	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด <sup>1</sup>	7.55	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด <sup>1</sup>	7.40	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	7,074.64	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9.0295	บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	8,574.62	ล้านบาท

หมายเหตุ

<sup>1</sup> ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

#### 7.1.2 การจ่ายลดทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 7,790,286,994 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่าย	จำนวนเงิน	จำนวนเงินทุนคงเหลือ	เงินลดทุน	มูลค่าหน่วยทรัสต์
เสนอขายครั้งแรก			5,693,600,000.00	5,693,600,000.00		
การลดทุนครั้งที่ 1	18 ส.ค. 2560	31 ส.ค. 2560	(106,014,832.00)	5,587,585,167.97	0.1862	9.8138
การลดทุนครั้งที่ 2	20 พ.ย. 2560	30 พ.ย. 2560	(108,349,208.00)	5,479,235,960.07	0.1903	9.6235
การลดทุนครั้งที่ 3	7 ธ.ค. 2560	20 ธ.ค. 2560	(55,114,048.00)	5,424,121,912.22	0.0968	9.5267
เพิ่มทุนครั้งที่ 1			1,092,847,751.20	6,516,969,663.42		
การลดทุนครั้งที่ 4	28 ก.พ. 2561	13 มี.ค. 2561	(53,329,929.18)	6,463,639,734.24	0.0759	9.4508
การลดทุนครั้งที่ 5	23 พ.ค. 2561	31 พ.ค. 2561	(132,797,848.50)	6,330,841,885.74	0.1890	9.2618
การลดทุนครั้งที่ 6	23 ส.ค. 2561	11 ก.ย. 2561	(134,203,115.90)	6,196,638,769.84	0.1910	9.0708
การลดทุนครั้งที่ 7	22 พ.ย. 2561	21 ธ.ค. 2561	(134,203,115.87)	6,062,435,653.97	0.1910	8.8798
การลดทุนครั้งที่ 8	4 มี.ค. 2562	26 มี.ค. 2562	(15,879,530.76)	6,046,556,123.21	0.0226	8.8572
เพิ่มทุนครั้งที่ 2			977,998,505.63	7,024,554,629.21		
เพิ่มทุนครั้งที่ 3			765,732,364.62	7,790,286,993.46		

## 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

## 7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 7.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	142,442,909	15.00
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,557,952	6.17
3.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	43,325,504	4.56
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,167,076	2.97
5.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,144,470	2.96
6.	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	14,978,879	1.58
7.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	13,908,800	1.46
8.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.44
9.	นางสาวนุชรา วายากรณ์วิจิตร	13,108,300	1.38
10.	นายวิชา สุกุลดีเลิศ	11,293,912	1.19
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	367,600,699	38.71
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	582,015,417	61.29
	รวม	949,616,116	100.00

### 7.3.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	142,442,909	15.00
	รวม	142,442,909	15.00

## 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปี

บัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

**(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ 1)

## (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

### 4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือ

- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
  - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
  - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
  - (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 7.4.2 ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

#### 7.4.3 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 20 ครั้ง และเงินลงทุนจำนวน 8 ครั้งดังนี้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	21 พฤศจิกายน 2559 – 31 มีนาคม 2560	0.2647		0.2647	150.71		150.71
2	01 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	-	0.1862	0.1862	-	106.01	106.01
3	01 กรกฎาคม 2560 – 31 กันยายน 2560	-	0.1903	0.1903	-	108.35	108.35
4	01 ตุลาคม 2560 – 15 พฤศจิกายน 2560 <sup>1</sup>	-	0.0968	0.0968	-	55.11	55.11
5	16 พฤศจิกายน 2560 – 31 ธันวาคม 2560		0.0759	0.0759		53.33	53.33
	รวม	0.2647	0.5492	0.8139	150.71	322.80	473.51

<sup>1</sup> เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 01 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	01 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	-	0.1890	0.1890	-	132.79	132.79
2	01 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
3	01 กรกฎาคม 2561 – 31 กันยายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
4	01 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.1684	0.0226	0.1910	118.32	15.88	134.20
	รวม	0.1684	0.5936	0.7620	118.32	417.07	535.39

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 01 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	01 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
2	01 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
3	01 กรกฎาคม 2562 – 31 กันยายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
4	01 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
	รวม	0.7948	-	0.7948	558.44	-	558.44

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 01 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	01 มกราคม 2563 – 31 มีนาคม 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
2	01 เมษายน 2563 – 30 มิถุนายน 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
3	01 กรกฎาคม 2563 – 30 กันยายน 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
4	01 ตุลาคม 2563 – 15 พฤศจิกายน 2563 <sup>1/</sup>	0.0858	-	0.0858	60.29	-	60.29
5	16 พฤศจิกายน 2563 – 31 ธันวาคม 2563	0.0860	-	0.0860	72.26	-	72.26
	รวม	0.6863	-	0.6863	494.08	-	494.08

<sup>1/</sup> เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 01 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 892.58 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.6952 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 584.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี 2564 ตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการปรับปรุงรายการจำนวน 3 รายการ ได้แก่ 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ 2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า และ 3) ผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา จึงทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	01 มกราคม 2564 – 31 มีนาคม 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
2	01 เมษายน 2564 – 30 มิถุนายน 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
3	01 กรกฎาคม 2564 – 30 กันยายน 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
4	01 ตุลาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
	รวม	0.6952	-	0.6952	584.08	-	584.08



การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 01 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	01 มกราคม 2565 – 31 มีนาคม 2565	0.1556		0.1556	130.72		130.72
2	01 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.1556		0.1556	130.72		130.72
3	01 กรกฎาคม 2565 – 30 กันยายน 2565	0.1556		0.1556	130.72		130.72
4	01 ตุลาคม 2565 – 20 ตุลาคม 2565 <sup>1</sup>	0.0338		0.0338	28.40		28.40
5	21 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	0.1218		0.1218	115.66		115.66
	รวม	0.6224	-	0.6224	536.22	-	536.22
	รวมทั้งหมด	3.2318	1.1428	4.3746	2,441.85	739.87	3,181.72

<sup>1</sup>เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
โทรสาร	0-2719-9553
Website	www.wha-ir.com
Email	ir@whai-rm.com
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
ทุนจดทะเบียน (ทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว)	35,000,000 บาท (30,000,000 บาท) (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2565

### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

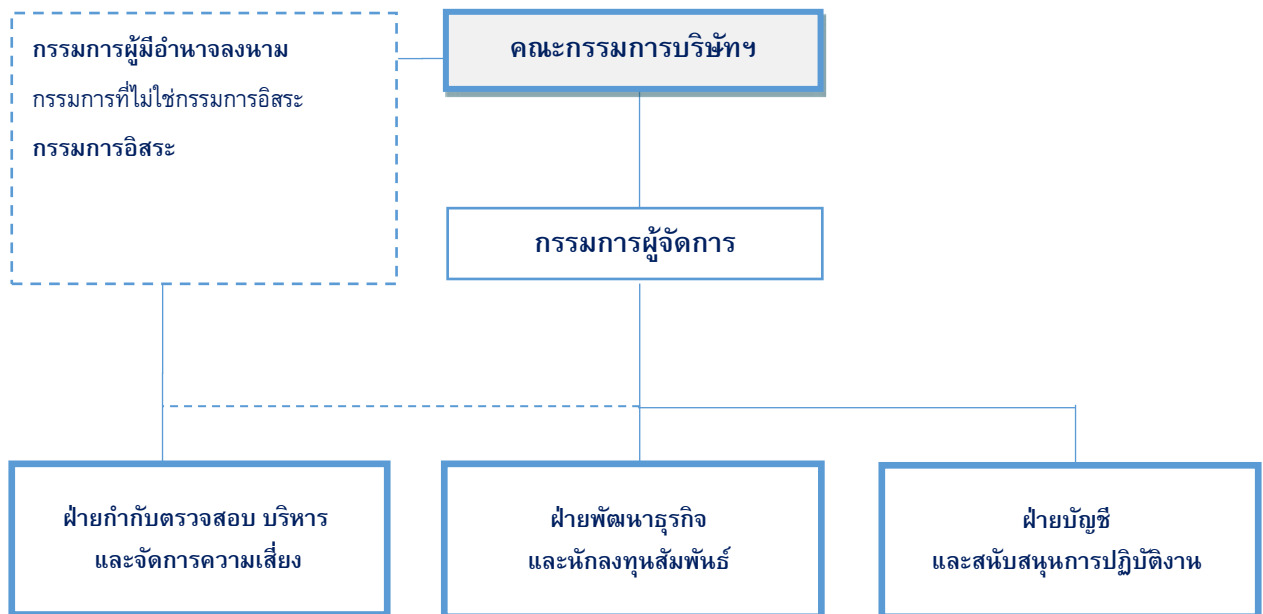
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.0000

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2565

### 8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

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

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 1. นางสาวจิรพร จารุกรสกุล     | ประธานกรรมการ |
| 2. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ | กรรมการ       |
| 3. นายพรเทพ รัตนตรัยภพ        | กรรมการอิสระ  |

### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

### ผู้บริหาร

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. นางสาวจรรยา สติมานนท์         | กรรมการผู้จัดการและหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 2. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล | หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง            |
| 3. นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล      | หัวหน้าฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน                      |

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้

#### 8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เช่าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (4.2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
    - (4.2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

เช่นความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (8.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
  - (8.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อ

ขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯต้องไม่รับค่านายหน้า/ ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

(13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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



- 4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของ  
กองทรัสต์อย่าง มีอาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และ  
สอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และ  
หนังสือชี้ชวน
  - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตาม  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดใน  
ประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของ  
กองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและ  
เหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบ  
ไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับ  
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
  - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้  
ลงทุน
  - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่า  
ให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่า  
เผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินได้  
ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น  
ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุง  
อาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน  
รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และ  
มีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ  
กองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน  
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์  
และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดย  
เก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายใน  
ระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหา ข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการ ตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือ เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอ ต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียง ในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงาน ของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้ง ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่า รวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่ วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์
- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการ ดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่ง รายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายใน ระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร จัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้ แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

## วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต.สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเพชรตัด (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
โทรศัพท์	0-2719-9555
โทรสาร	0-2719-9546
Website	www.wha-industrialestate.com
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (ร้อยละ 98.54)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน นายวิวัฒน์ จิรัชติกาลสกุล นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์ นายจักรกฤตม์ พาราพันธกุล นางอัญชลี ชวนิชย์ นายอภิชัย บุญธีราร นายปรัชญา เจริญวัฒน์ นายอนุชิต อนุชิตานุกุล นายอัศรพล พิเศษฐานิชัยโชค นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย

## 8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัท มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง	9,563,839,406	98.54

## 8.2.3 หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูล หรือ หนังสือชี้ชวนหากแบบแสดงรายการข้อมูลหรือ หนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ หรือ กำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร
- 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว

- 4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation)

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับ

- (ก) การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ข) เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ค) เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแนวการดำเนินงานประจำปีทุก ๆ ไตรมาสในวันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน

- (1) ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเปลี่ยนแล้วประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แต่ทั้งนี้ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม
- (2) หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสต์สงวนสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสต์จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและสถานะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสถานะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้นรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวรรคก่อน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

- 5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี ย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

## 8.3 ทรัสต์

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1514
Website	<a href="http://www.scbam.com">http://www.scbam.com</a>

### 8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

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

### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## 8.4 ข้อมูลผู้ติดต่ออื่น

### 8.4.1 ผู้สอบบัญชี

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

### 8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

### 8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
ที่อยู่	42 ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
โทรศัพท์	0-2045-5010-1

### 8.4.4 ผู้วิจัยตลาด

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223

### 8.4.5 ที่ปรึกษากองทรัสต์

#### ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
ที่อยู่	62/15 ถนนนินยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2235-3076



## 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัท มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

### 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

#### 9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการ

ประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับการกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

### 9.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสมเพื่อพิจารณารับทราบหรือเพื่ออนุมัติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ผลประกอบการของบริษัท และกองทรัสต์
- 2) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 3) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- 4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 5) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 6) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดการกองทรัสต์
- 7) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

## 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

- (1) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยตรง ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สจ. 54/2561 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
  - 1.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
  - 1.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
  - 1.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 2.1) และ 2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- (2) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
  - 2.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
  - 2.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- (3) ระยะเวลาการรายงาน
  - 3.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
  - 3.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ

## 9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 9.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก.
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น ประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม

(ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อสิทธิหรือทรัพย์สินของ กองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะ ทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และ ต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความ อยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อน วันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่า อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือ ผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัท ประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการ รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการ เปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล ถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนด ที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้อง จัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมา จากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อ รับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์หรือจัดให้มีสัญญาหรือ ข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น

- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์”

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

#### วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องโดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
  - (ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักโดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องการและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการ ผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการขอ รายงานและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

#### 9.5.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

##### 1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนดังนี้

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

##### 2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการจากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือนเป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารพื้นที่ส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง
- เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดระยะเวลาประมาณ 3 ปี และสัญญาบางส่วนผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่อสัญญาอีกเป็นเวลาประมาณ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า รวมถึงสัญชาติของผู้เช่า ทำให้ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมหรือประเทศใดประเทศหนึ่ง อันอาจจะส่งผลทำให้สูญเสียรายได้ลดน้อยลง นั้นค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ที่มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง

## 9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น



- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้ โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำ การอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 9.7 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 9.7.1 การดำเนินการและการติดตามการจัดเก็บรายได้และค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปี ที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์



- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็วและผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
  - (ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
  - (ค) จัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญรวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
  - (ง) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญเช่นการอนุมัติการทำรายการการจัดเก็บดูแลทรัพย์สินและการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกันเพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
  - (จ) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นหรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - (ฉ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 9.7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565

### 9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัท และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัท จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
  - (ก) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์

ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(ข) การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

## 9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจาก 2 ส่วน ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น - ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป	รายครั้ง

ในปี 2565 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ในส่วน of ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้

## 9.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 9.10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

9.10.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

9.10.2.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

9.10.2.2 งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

9.10.2.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

9.10.2.4 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

9.10.2.5 รายงานประจำปี และหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 9.10.2.1. และข้อ 9.10.2.2. นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในกรณีที่การจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึง ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

- 9.10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวมตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินใดของบริษัทย่อยมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย
- 9.10.4 ให้กองทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 รอบปีบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลา 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลา และเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม
- 9.10.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 1) ข้อมูลความคืบหน้าการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
  - 2) ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 9.10.6 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
  - 2) เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- 9.10.7 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

## 9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
  - (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์



ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

### องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

#### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
  - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ



### การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## **9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

### คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

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

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

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้งบริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

### ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

## **9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

ในปี 2565 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม จำนวน 825,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม

ทางกองทรัสต์ได้มีการดำเนินการร่วมกับทาง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) รวมถึงบริษัทย่อยของ WHAID ภายใต้กลุ่ม บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ อาคารโรงงาน คลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนี้

### 10.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ทางกองทรัสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมตามนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ทั้งที่อยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR In process) และการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมที่แยกออกจากกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR after process)

**กิจกรรมที่เข้าร่วม คือ โครงการ CSR ของ ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป เดินหน้าส่งเสริมการพัฒนาชุมชน : ด้านสุขภาพ**

ด้วยจำนวนผู้ติดเชื้อโควิด-19 ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พร้อมด้วย บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และทางกองทรัสต์ได้จัดมอบชุดตรวจเชื้อโควิด-19 แบบเร่งด่วน (Antigen test kit หรือ ATK) ให้แก่ชาวชุมชน เพื่อช่วยลดการแพร่ระบาดของไวรัส โดยเฉพาะกลุ่มครูและนักเรียน โดยทีมงานของดับบลิวเอชเอได้ส่งมอบชุดทดสอบ ATK ให้แก่โรงเรียนบ้านระเวียง โรงเรียนบ้านสุรศักดิ์ และโรงเรียนบ้านเขาคันทรัง ในอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี และรวมถึงโรงเรียนและหน่วยงานต่าง ๆ ในจังหวัดระยอง อาทิ โรงเรียนบ้านคลองขนุน อำเภอบ้านค่าย โรงเรียนบ้านแม่น้ำคู้ อำเภอลวกแดง และองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก อีกด้วย

นอกจากนี้ ยังได้ส่งมอบกล่องอาหารกลางวันและน้ำดื่มสนับสนุนให้แก่เจ้าหน้าที่โรงพยาบาลบ้านค่าย ศูนย์ฉีดวัคซีนบ้านค่าย และศูนย์ฉีดวัคซีนชาบกบ อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง

### 10.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ทางกองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นให้การดำเนินธุรกิจอยู่ร่วมกับชุมชนโดยรอบ และสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นมิตรด้วยความยั่งยืนมาโดยตลอด ซึ่งเป็นแนวคิดที่สอดคล้องกับทาง WHAID ที่ได้มีการนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งการจัดการเชิงรุกและการควบคุมด้วยการตรวจวัดตัวแปรหลักที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อมอยู่ตลอดเวลา โดยครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ คุณภาพน้ำทิ้ง การจัดการขยะ มลพิษทางอากาศ และการอนุรักษ์ทรัพยากรซึ่งเกี่ยวข้องกับชุมชนโดยรอบ ควบคู่ไปกับการกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ และแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

**กิจกรรมที่เข้าร่วม คือ การพัฒนาไปสู่การทำงานโดยไม่ใช้กระดาษ (PAPERLESS)**

วิกฤตจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบไปทั่วโลกถือเป็นปัจจัยเร่งที่ผลักดันให้มีการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำโครงการ “E-Paperless” โดย

เปลี่ยนการจัดทำรายงานประจำปี จากรูปเล่มเป็นแบบ QR Code เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเรียกดูข้อมูล และเรียกดูเนื้อหาได้อย่างสะดวก รวดเร็วและถือเป็นการช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษให้น้อยลง โดยปัจจุบัน โครงการดังกล่าวช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษสำหรับพิมพ์รายงานประจำปีได้กว่า 90% ในปี 2565

### 10.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ยึดมั่นในการปลูกฝังพนักงานให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อให้เกิดเป็น ผลกระทบเชิงบวกในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ การทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบนับว่าเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้

**กิจกรรมที่เข้าร่วม** คือ พนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมโครงการอบรมเพื่อสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันผ่านการอบรม “การเรียนรู้ด้วยตนเอง” (Self-learning program) เพื่อเป็นแนวทางในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงเน้นย้ำนโยบายงดรับของขวัญและทรัพย์สินจากคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้บริหารระดับสูง คู่ค้า และพันธมิตรทางธุรกิจได้รับทราบ ภายใต้โครงการ “No Gift Policy” เพื่อส่งเสริมแนวปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลและสร้างมาตรฐานวัฒนธรรม การทำงานที่โปร่งใสในทุกภาคส่วนของธุรกิจ

## 11.การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีการกำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงโดยผ่านกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่ง WHAID ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมี การกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อำนาจร่วมกัน

รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li></ul>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ WHAID</li> </ul>
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด</li> </ul>
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด</li> </ul>
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด</li> </ul>
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>– เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> </ul>
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> <li>– เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> <li>– เป็นผู้ให้กู้เงิน</li> </ul>

## 12.1 รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนขององค์กรสตาร์ทอัพโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์ที่จ้าง WHAID เป็น ผู้บริหารกองทรัสต์ของบริษัทของกองทรัสต์	WHAID เป็นผู้ดำเนินการให้เข้าอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบ สำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready- Built Warehouse) มาตรฐานสูงและจะเป็น บริษัทที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว มากกว่ากว่า 30 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็น อย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร กองทรัสต์ของกองทรัสต์	- WHAID เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์จาก กองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารในอัตรา ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1-5 และร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 6-10 และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 0.5 เดือนในกรณีที่ผู้ เช่ารายเดิมทำสัญญาเช่าอยู่เท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป และ ในอัตรา 1.0 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าอยู่ เท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป (ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารกองทรัสต์มีสิทธิ ได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่า จริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) และ ผู้บริหารกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในกรณีที่ใน กรณีที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และ ผู้บริหารกองทรัสต์ได้จ้างหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ ดำเนินการ ให้ผู้บริหารกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) หรือผู้บริหาร กองทรัสต์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหาร กองทรัสต์ดำเนินการด้วยตนเอง มีได้ว่าจ้างหรือ

<p>วัตถุประสงค์/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ</p>	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข</p>
			<p>มอบหมายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ หรือ โดยที่มิได้ ว่าจ้างหรือมอบหมายให้หน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้</p> <p>- โครงการสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกับกับโครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (FTREIT) (แต่ระยะเวลาที่ เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกอง แตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระ ให้กับ WHAID นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น (ระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราว ละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมสำหรับผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผล การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุ สัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการ ดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถ</p>



นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความเหมาะสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัท ย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่ หรือจะได้นำดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วง ให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วง พื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	เทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนใน ทรัพย์สินประเภทเดียวกัน  - บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงเช่าช่วงพื้นที่หลังคา โดยมีการเช่าหลังคาอ้างอิงจากพื้นที่ หลังคาที่เช่าที่ผู้เช่าช่วงใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี  - หากผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้ประกอบการโครงการโครงการ Solar Rooftop จะได้เริ่มประกอบกิจการโครงการโครงการ Solar Rooftop ผู้สัญญาให้สิทธิผู้ เช่าช่วงต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบ กิจการไปอีก 9 คราว (8 คราว คราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 คราว ละ 1 ปี) และ/หรือต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ ประกอบกิจการโครงการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขาย ไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่ คู่สัญญาจะตกลงกัน  - เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงซึ่ง พาดพิงถึงถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคากลาง และมีความเหมาะสมผล

<p>นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ความจำเป็นต่อความสมเหตุสมผลของ รายการ</p>	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข</p>
<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด</p>	<p>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาเป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว</p>	<p>กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับการประกอบกิจการการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลข้างต้น</p>	<p>- กองทรัสต์จะให้สิทธิกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลอื่น โดยมีข้อควรพิจารณาว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์</p> <p>- เมื่อมีผู้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>- หาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด กำหนดแล้ว ภายใต้อำนาจและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่าเดิม บริษัท ดับบลิวเอชเอ</p>

<p>นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ความจำเป็นต่อความสมเหตุสมผลของ รายการ</p>	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข</p>
<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ WHAD ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะ</p>	<p>อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องการค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามได้มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ</li> <li>● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>■ กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ</li> </ul> </li> </ul>	<p>อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องการค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามได้มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด และ</p>	<p>เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก และขายสำหรับทรัพย์สินในโครงการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)</li> <li>• นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1</li> <li>• นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1</li> <li>• ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1</li> <li>• ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2</li> <li>• ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4</li> </ul>	<p>สามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>● อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p> <p>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน</p> <p>ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นผู้มีสิทธิการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายละในขนาดได้</p>

วัตถุประสงค์/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด (รวมเรียกว่า “เจ้าของ ทรัสต์สิน”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี</li> <li>• โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์</li> </ul> <p>ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p>		

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสัมพันธ์ของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ เอชเอ โลจิสติกส์พาร์ก และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ ให้บริการสาธารณูปโภค และบริการบาง ประเภท อาทิเช่น น้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ก และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ ให้บริการสาธารณูปโภค และบริการบาง ประเภท อาทิเช่น น้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน	การให้บริการสาธารณูปโภค และการ ให้บริการบางประการโดยผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ก และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ก ประกาศใช้ในโครงการ นิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่องค์กรทรัสต์ในราคา และเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไข เดียวกันที่ให้กับผู้เข้าพื้นที่ที่มีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
	ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการ นิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมีการขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไป ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อ ติดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต่างๆ เพื่อประโยชน์ของการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค	การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อติดตั้ง หรือ ซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคนั้นๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน	



### 12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านราคาและเงา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์กู้ยืมในจำนวนรวมวงเงินกู้ ระยะยาว จำนวนรวม 1,885,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ในครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อใช้ให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กองทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงิน ของกองทรัสต์ ในปัจจุบัน กองทรัสต์ จะ มีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 60 ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ใน กรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade))	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตรา ดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และ การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม เงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำ ให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีกำหนด เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไข ทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับจากอัตรา ดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ รายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรกและในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับภาระเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ในขณะที่ส่งผลกระทบต่อรายได้อื่นๆ ที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่มองเห็นได้ว่าเป็นเรื่องที่ไม่เสี่ยงเกินไป (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

#### ปี 2565

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอพีอีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”) (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2564

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอพีอีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2563

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจนาท ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอพีอีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1) งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และ 2563

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	12,819,300,990	11,378,886,050	11,053,496,726
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	454,074,601	339,645,047	360,336,096
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	12,515,524	11,327,387	12,939,100
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17,626,852	16,762,199	13,692,112
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,978,172	13,348,737	25,384,344
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	11,192,112	9,756,740	20,282,561
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1,617,700	485,397	1,680,607
สินทรัพย์อื่น	2,347,728	1,211,390	782,294
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,320,653,679</b>	<b>11,771,422,947</b>	<b>11,488,593,840</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	76,028,347	28,964,607	70,055,955
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,414,171	9,029,530	9,994,545
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	220,541,907	197,363,593	197,637,244
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,355,659,509	3,730,215,440	3,720,610,047
หนี้สินอื่น	81,385,602	13,758,306	80,488,265
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,746,029,536</b>	<b>3,979,331,476</b>	<b>4,078,786,056</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>	<b>7,409,807,784</b>
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	7,790,286,994	7,024,554,629	7,024,554,629
กำไรสะสม	784,337,149	767,536,842	385,253,155
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>	<b>7,409,807,784</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.0295	9.2748	8.8197
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	949,616,116	840,134,116	840,134,116

2) งบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และ 2563

(หน่วย : บาท)

	2565	2564	2563
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	739,119,372	741,787,635	673,655,208
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,902,944	5,901,636	5,901,632
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	1,658,344	16,211,017	6,411,415
รายได้ดอกเบี้ย	555,607	401,613	526,226
<b>รวมรายได้</b>	<b>747,236,267</b>	<b>764,301,901</b>	<b>686,494,481</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,582,733	18,125,677	15,749,091
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	18,582,733	18,125,677	15,749,091
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,842,093	1,994,966	1,679,613
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	42,334,231	21,778,742	19,011,256
ค่าใช้จ่ายอื่น	43,330,252	34,149,328	49,273,403
ต้นทุนทางการเงิน	107,236,765	104,705,488	117,707,176
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>231,908,807</b>	<b>198,879,878</b>	<b>219,169,630</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>515,327,460</b>	<b>565,422,023</b>	<b>467,324,851</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	442,763	319,826
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	68,059,295	326,716,363	141,430,231
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>68,059,295</b>	<b>327,159,126</b>	<b>141,750,057</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>	<b>609,074,908</b>

3) งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และ 2563

(หน่วย : บาท)

	2565	2564	2563
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	515,327,460	565,422,023	467,324,851
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	68,059,295	327,159,126	141,750,057
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>	<b>609,074,908</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	765,732,365	-	977,998,506
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(566,586,448)	(510,297,462)	(561,404,658)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>782,532,672</b>	<b>382,283,687</b>	<b>1,025,668,756</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	7,792,091,471	7,409,807,784	6,384,139,028
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>	<b>7,409,807,784</b>

4) งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และ 2563

(หน่วย : บาท)

	2565	2564	2563
<b>การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>	<b>609,074,908</b>
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(632,116,314)	576,465,454	(547,921,534)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	746,545,868	(597,156,503)	745,445,016
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>114,429,554</b>	<b>(20,691,049)</b>	<b>197,523,482</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	339,645,047	360,336,096	162,812,614
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี</b>	<b>454,074,601</b>	<b>339,645,047</b>	<b>360,336,096</b>

## 14. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 14.1 ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,320.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,549.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.16 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 12,819.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,440.41 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.66 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 1,372.36 ล้านบาท และจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปี

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	12,819.30	11,378.89	1,440.41	12.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	454.07	339.64	114.43	33.69
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	12.51	11.33	1.18	10.41
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17.63	16.76	0.87	5.19
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1.98	13.35	(11.37)	(85.17)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	11.19	9.76	1.43	14.65
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1.62	0.48	1.14	237.50
สินทรัพย์อื่น	2.35	1.21	1.14	94.21
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,320.65</b>	<b>11,771.42</b>	<b>1,549.23</b>	<b>13.16</b>

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,746.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 766.70 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 19.27 จากปีก่อน โดยหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 4,355.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 625.44 ล้านบาทหรือ ร้อยละ 16.77 ซึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 622 ล้านบาท หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 67.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 491.50 ส่วนใหญ่มาจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รอนำส่งกรมสรรพากรจำนวน 67.24 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น 47.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 162.53 ส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้ำจำย	76.03	28.96	47.07	162.53
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12.41	9.03	3.38	37.43
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	220.54	197.36	23.18	11.75
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,355.66	3,730.22	625.44	16.77
หนี้สินอื่น	81.39	13.76	67.63	491.50
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,746.03</b>	<b>3,979.33</b>	<b>766.70</b>	<b>19.27</b>

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,320.65 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,746.03 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,574.62 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,790.28 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 784.34 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 782.53 หรือร้อยละ 10.04 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.0295 บาท ลดลง 0.2453 บาท หรือ ร้อยละ 2.64

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	7,790.28	7,024.55	765.73	10.90
กำไรสะสม	784.34	767.54	16.80	2.19
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,574.62</b>	<b>7,792.09</b>	<b>782.53</b>	<b>10.04</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.0295	9.2748	(0.2453)	(2.64)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	949,616,116	840,134,116		

## 14.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 747.24 ล้านบาท ลดลง 17.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.23 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า จำนวนรวม 1.66 ล้านบาทลดลง 14.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.76 เป็นผลจากการครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง 2.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.36

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการลงทุน	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	739.12	741.79	(2.67)	(0.36)
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	5.90	-	-
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	1.66	16.21	(14.55)	(89.76)
รายได้ดอกเบี้ย	0.56	0.40	0.16	40.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>747.24</b>	<b>764.30</b>	<b>(17.06)</b>	<b>(2.23)</b>

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 231.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.61 จากปีก่อน โดยหลักมาจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20.56 ล้านบาท จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาสำหรับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก จากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 9.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.88 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18.58	18.13	0.45	2.48
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18.58	18.13	0.45	2.48
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.84	1.99	(0.15)	(7.54)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	42.34	21.78	20.56	94.40
ค่าใช้จ่ายอื่น	43.33	34.15	9.18	26.88
ต้นทุนทางการเงิน	107.24	104.70	2.54	2.43
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>231.91</b>	<b>198.88</b>	<b>33.03</b>	<b>16.61</b>

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 515.33 ล้านบาท ลดลง 50.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.86 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 68.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2565 จำนวน 583.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 309.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.64

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	747.24	764.30	(17.06)	(2.23)
ค่าใช้จ่าย	231.91	198.88	33.03	16.61
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>515.33</b>	<b>565.42</b>	<b>(50.09)</b>	<b>(8.86)</b>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	0.44	(0.44)	(100.00)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	68.06	326.72	(258.66)	(79.17)
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>68.06</b>	<b>327.16</b>	<b>(259.10)</b>	<b>(79.20)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน</b>	<b>583.39</b>	<b>892.58</b>	<b>(309.19)</b>	<b>(34.64)</b>

### 14.3 งบการเงินของกองทรัสต์

งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คืบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คืบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท คืบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM





## เอกสารแนบ

## เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่ง  
เทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

## คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจริพร จารุกรสกุล

ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท

### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Wellness & Healthcare Business Opportunity for Executives (WHB) รุ่นที่ 1/2564 สถาบันพัฒนาสุขภาพอาเซียน มหาวิทยาลัยมหิดล
- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) รุ่นที่ 0/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2558 – 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท รองประธานคณะกรรมการบริหาร	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 – 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนด์ จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทุ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลไลแอนซ์ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หั่ว กวี่ ไท่ (ซานยา) บิสซิเนส คอนซัลติ้ง จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน เห่งอาน จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส เวียดนาม จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์ เนชั่นแนล 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 ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์ เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์ เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริน่า เซอร์วิส เซส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2563 – 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (Cayman)

**การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)**

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2565 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคิลเมชั่น วอเตอร์ จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2DR PTE. Limited
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2562 – 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
2560 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีที 4 จำกัด
2559 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีที 2 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัดมหาชน จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 – 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 – 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 – 2562	กรรมการ	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด
2558 – 2562	กรรมการ	บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจกรรมอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2562 – 2565	กรรมการธนาคาร กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2561 – 2562	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด



## นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์

ตำแหน่ง กรรมการบริษัท

### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 31/2565
- หลักสูตร แกะรอยงบการเงิน 2562 CPD Tutor
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 175/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

### ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 – 2564	กรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 – 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 – 2563	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
ม.ค. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ม.ค. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WEI HUA GUO TAI (SANYA) BUSINESS CONSULTING CO., LTD.
ธ.ค. 2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
พ.ค. - ธ.ค. 2565	กรรมการ	
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL ZONE NGHE AN JOINT STOCK COMPANY
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL MANAGEMENT SERVICES VIETNAM CO., LTD.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT INTERNATIONAL (SG) PTE. LIMITED
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 – 2565	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT (SG) PTE. LIMITED
2558 – 2565	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT INTERNATIONAL (BVI) CO., LTD.
2558 – 2563	กรรมการ	WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT INTERNATIONAL LIMITED (CAYMAN ISLAND)

## นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

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

## ผู้บริหาร

### นางสาวจรรุษา สติมานนท์

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการ -ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2553 – 2561	Audit Manager	บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีอีเอส จำกัด

### นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

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

## เอกสารแนบ 2

งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดย สภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้าน จริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอ และเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

### วิธีการตรวจสอบ

#### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 12,819.30 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.24 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด

ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

- สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
  - 1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
    - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ
    - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
    - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
    - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน



- 2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- 3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548  
กรุงเทพมหานคร  
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช")

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 : 12,802 ล้านบาท			
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 11,429 ล้านบาท)	8, 10	12,819,300,990	11,378,886,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11, 18	454,074,601	339,645,047
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12	12,515,524	11,327,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		17,626,852	16,762,199
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	13	1,978,172	13,348,737
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		11,192,112	9,756,740
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		1,617,700	485,397
สินทรัพย์อื่น		2,347,728	1,211,390
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>13,320,653,679</b>	<b>11,771,422,947</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		76,028,347	28,964,607
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		12,414,171	9,029,530
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		220,541,907	197,363,593
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	14	4,355,659,509	3,730,215,440
หนี้สินอื่น		81,385,602	13,758,306
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>4,746,029,536</b>	<b>3,979,331,476</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	7,790,286,994	7,024,554,629
กำไรสะสม	15	784,337,149	767,536,842
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.0295	9.2748
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	15	949,616,116	840,134,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ "ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช")  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	ตารางเมตร	บาท	บาท	รายได้รวม
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	154,588	5,089,993,151	5,078,799,307	39.61
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	68,472	2,159,006,949	2,136,800,057	16.67
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ตั้ง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	24,576	772,758,004	786,854,285	6.14
4. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ สระบุรี (WHA SIL) ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	1,115,081,805	8.70
5. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ที่ตั้ง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	25,664	664,110,216	649,852,948	5.07
6. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ที่ตั้ง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	68,743	1,789,451,529	1,805,924,835	14.09
7. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	47,909	1,201,593,736	1,218,376,624	9.50
8. โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคบินทร์ (KABIN) ที่ตั้ง อำเภอบ้านกรวด จังหวัดปราจีนบุรี	1,152	27,611,129	27,611,129	0.22
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	428,818	12,802,087,554	12,819,300,990	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล  
 (เดิมชื่อ "ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช")  
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
	ขนาดพื้นที่ ตารางเมตร	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10)</b> สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	150,828	4,967,071,834	4,881,587,362	42.90
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	57,752	1,819,943,072	1,801,480,124	15.83
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	23,916	752,100,212	743,543,861	6.54
4. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับลิ่วเอเอ สระบุรี (WHA SIL) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	1,112,760,861	9.78
5. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	433,411,786	3.81
6. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	56,120	1,444,792,293	1,447,584,470	12.72
7. โครงการดับลิ่วเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) <u>ที่ตั้ง</u> อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	37,482	922,480,840	958,517,586	8.42
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>380,632</b>	<b>11,429,731,909</b>	<b>11,378,886,050</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช")  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10	739,119,372	741,787,635
รายได้ค่าเช่าหลังคา	18	5,902,944	5,901,636
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	18	1,658,344	16,211,017
รายได้ดอกเบี้ย	18	555,607	401,613
<b>รวมรายได้</b>		<b>747,236,267</b>	<b>764,301,901</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17, 18	(18,582,733)	(18,125,677)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17, 18	(18,582,733)	(18,125,677)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		(1,842,093)	(1,994,966)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	(42,334,231)	(21,778,742)
ค่าใช้จ่ายอื่น	19	(43,330,252)	(34,149,328)
ต้นทุนทางการเงิน		(107,236,765)	(104,705,488)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>(231,908,807)</b>	<b>(198,879,878)</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>515,327,460</b>	<b>565,422,023</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10, 15	-	442,763
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	10, 15	68,059,295	326,716,363
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>68,059,295</b>	<b>327,159,126</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบบลิวเชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช")  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		515,327,460	565,422,023
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10, 15	68,059,295	327,159,126
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		583,386,755	892,581,149
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	765,732,365	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(566,586,448)	(510,297,462)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		782,532,672	382,283,687
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		7,792,091,471	7,409,807,784
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		8,574,624,143	7,792,091,471
		หน่วย	หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564)			
มูลค่าหน่วยที่ตราไว้ มูลค่า 8.8572 บาทต่อหน่วย)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	15	840,134,116	840,134,116
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี	15	949,616,116	840,134,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบบลิวเชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช")

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		583,386,755	892,581,149
<b>รายการปรับกระทบการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ</b>			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่			
(ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10 , 15	-	(442,763)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10 , 15	(68,059,295)	(326,716,363)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	(1,372,355,645)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	-	1,769,802
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(1,562,232)	2,333,069
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(864,653)	(3,070,087)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	13	11,370,565	12,035,607
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(1,435,372)	10,525,821
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(1,132,303)	1,195,210
สินทรัพย์อื่น		(1,107,909)	(432,410)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		17,871,093	(49,332,402)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,384,641	(965,015)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		23,178,314	(273,651)
หนี้สินอื่น		67,627,296	(66,729,959)
รายได้ดอกเบี้ย		(555,607)	(401,612)
ดอกเบี้ยรับ		527,178	404,926
ต้นทุนทางการเงิน		107,236,765	104,705,488
ขาดทุน (กลับรายการขาดทุน) จากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า		374,095	(721,356)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(632,116,314)	576,465,454
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	622,000,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	15	788,270,400	-
เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์		(50,878)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(97,087,206)	(86,859,041)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(566,586,448)	(510,297,462)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		746,545,868	(597,156,503)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		114,429,554	(20,691,049)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		339,645,047	360,336,096
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	11	454,074,601	339,645,047

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงิน และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกองกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เมื่อมีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

### 4 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

#### 4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิต

ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

#### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

#### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

#### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายที่มืองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

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

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

#### 4.7 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

#### 4.8 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและเงินที่ได้รับจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

---

#### 4.9 การรับรู้รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

##### รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

##### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

#### 4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

#### 4.11 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 14

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2565 ล้านบาท	พ.ศ. 2564 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(39.90)	(37.39)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	33.19	37.39

\* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

เงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

## 7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบโดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	76,028,347	-	76,028,347	76,028,347
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	104,547,116	115,994,791	220,541,907	220,541,907
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,750,000,000	622,000,000	4,372,000,000	4,355,659,509
หนี้สินอื่น	81,385,602	-	81,385,602	81,385,602
รวมหนี้สินทางการเงิน	4,011,961,065	737,994,791	4,749,955,856	4,733,615,365

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>				
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	12,819,300,990	12,819,300,990
รวมสินทรัพย์	-	-	12,819,300,990	12,819,300,990
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>				
<b>สินทรัพย์สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	11,378,886,050	11,378,886,050
รวมสินทรัพย์	-	-	11,378,886,050	11,378,886,050

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ ลิควิดเอ เอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

---

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

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

การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่าบัญชี

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่าบัญชีในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่าบัญชีระดับที่ 2

มูลค่าบัญชีของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่าบัญชีระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงินรวมถึงมูลค่าบัญชีระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้สอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าบัญชีให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่าบัญชีของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่าบัญชีดังกล่าว

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

## 9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10 เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	11,378,886,050	-	11,378,886,050
ลงทุนเพิ่ม	1,372,355,645	-	1,372,355,645
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	68,080,000	-	68,080,000
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	(20,705)	-	(20,705)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	12,819,300,990	-	12,819,300,990
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	11,052,169,687	1,327,039	11,053,496,726
ขายเงินลงทุน	-	(1,769,802)	(1,769,802)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	442,763	442,763
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	321,624,560	-	321,624,560
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	5,091,803	-	5,091,803
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	11,378,886,050	-	11,378,886,050

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 4 โครงการ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน รวมจำนวน 39 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 154,588 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตารางเมตร

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 45 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,472 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตารางเมตร

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 25 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 24,576 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตารางเมตร

4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

---

5) โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 4 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 25,664 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตารางเมตร

6) โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)

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

7) โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)

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

8) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)

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



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	ประเมิน ครั้งก่อน	ประเมิน ครั้งก่อน* บาท	วันที่ซื้อ/ วันประเมิน ราคาล่าสุด	ราคาซื้อ/ ราคาประเมิน ล่าสุด บาท	รายการ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	4,887,070,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	4,959,400,000	72,330,000
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	122,921,317	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,801,620,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,800,200,000	(1,420,000)
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	339,063,877	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	744,260,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	766,900,000	22,640,000
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	20,657,792	-
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,113,490,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,115,300,000	1,810,000
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	433,570,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	411,700,000	(21,870,000)
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	238,329,398	-
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,447,860,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,462,200,000	14,340,000
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	344,659,236	-
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	959,350,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	939,600,000	(19,750,000)
			27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	279,112,896	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)		-	27 ธันวาคม พ.ศ. 2565	27,611,129	-
		11,387,220,000		12,827,655,645	68,080,000

\* มูลค่ายุติธรรมประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ยกเว้นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซื้อระหว่างปี ซึ่งแสดงด้วย  
ราคาประเมิน ณ วันซื้อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินด์สเตอร์เรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565 ล้านบาท เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(748)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	844

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	739,119,372	741,787,635
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	64,459,631	39,058,203
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	60,212,411	55,119,790

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2565 ล้านบาท	พ.ศ. 2564 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	657	595
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	868	664
มากกว่า 5 ปี	362	155
รวม	1,887	1,414

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	364,064,122	0.10 - 0.25	229,643,239	0.10
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	90,010,479	0.10 - 0.40	110,001,808	0.10
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	454,074,601		339,645,047	

## 12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ

### 12.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	12,458,571	9,280,698
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)	619,806	2,181,218
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(904,807)	(530,712)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	12,173,570	10,931,204
ลูกหนี้อื่น	341,954	396,183
รวม	12,515,524	11,327,387

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 12.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	ไม่เกิน		เกินกว่า		รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น					
ลูกหนี้การค้า	13,078,377	-	-	-	13,078,377
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต					
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(904,807)	-	-	-	(904,807)

## 13 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	13,348,737	25,384,344
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(11,370,565)	(12,035,607)
ยอดสิ้นปี	1,978,172	13,348,737

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลเวเฮเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

#### 14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,372 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 3,750 ล้านบาท)

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,372,000,000		3,750,000,000	
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม				
จากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(16,340,491)		(19,784,560)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	4,355,659,509	4,355,569,509	3,730,215,440	3,730,215,440

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 2.50 ถึงร้อยละ 3.58 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 2.50 ถึงร้อยละ 2.55 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	3,750,000,000	-
ครบกำหนดภายใน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	622,000,000	3,750,000,000



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ยอดต้นปี	3,730,215,440	3,720,610,047
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	622,000,000	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(6,481,240)	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	9,925,309	9,605,393
ยอดสิ้นปี	4,355,659,509	3,730,215,440

#### 15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 949,616,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท (พ.ศ. 2564 : 840,134,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว	949,616,116	7,790,286,994	840,134,116	7,024,554,629
ยอดต้นปี	840,134,116	7,024,554,629	840,134,116	7,024,554,629
การเพิ่มทุน	109,482,000	788,270,400	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์	-	(22,538,035)	-	-
ยอดสิ้นปี	949,616,116	7,790,286,994	840,134,116	7,024,554,629

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	767,536,842	385,253,155
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	515,327,460	565,422,023
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน (หมายเหตุ 10)	-	442,763
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10)	68,059,295	326,716,363
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ (หมายเหตุ 16)	(566,586,448)	(510,297,462)
ยอดสิ้นปี	784,337,149	767,536,842

## 16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

วันประกาศ จ่ายเงินปันผล	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตรา ต่อหน่วย บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	0.0860	-	72,251,535
14 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	0.1738	-	146,015,309
9 สิงหาคม พ.ศ. 2564	1 เมษายน พ.ศ. 2564 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	0.1738	-	146,015,309
11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2564	0.1738	-	146,015,309
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1738	146,015,309	-
13 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.1556	130,724,869	-
8 สิงหาคม พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1556	130,724,869	-
8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง 20 ตุลาคม พ.ศ. 2565	0.1894	159,121,401	-
			566,586,448	510,297,462



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียม  
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี  
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ  
ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75  
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00  
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม  
ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ  
กองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม  
ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ  
กองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บ  
จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า  
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

---

#### 18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ฉบับลิวเฮเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ฉบับลิวเฮเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<b>รายได้</b>			
<u>รายได้ค่าเช่าหลังคา</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	5,894,209	5,901,636	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	8,735	-	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด	318,618	12,555	ราคาตามสัญญา
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	1,339,726	10,814,119	ราคาตามสัญญา
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	-	5,384,343	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	555,607	401,613	ราคาตลาด
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	18,582,733	18,125,677	หมายเหตุ 17
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	18,582,733	18,125,677	หมายเหตุ 17
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	42,334,231	21,778,742	หมายเหตุ 17
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	51,374,505	50,311,911	ราคาตลาด
<u>ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	3,086,534	-	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 11)	454,074,601	339,645,047
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	2,112,559
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	280,458	-
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	330,613	68,659
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	8,735	-
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	27,457,426	3,143,456
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,292,746	3,143,456
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	8,908,398	8,705,166
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	101,470	-
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,882,874,316	1,880,608,201

19 ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	22,125,400	17,279,460
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	11,370,566	12,035,606
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	944,518	1,125,428
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,803,234	3,708,834
ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	3,086,534	-
รวม	43,330,252	34,149,328



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนจำนวน 1,372.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 1.77 บาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 17.50 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 0.02) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

## 21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## 22 ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	20,500,000	20,500,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,000,000	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	389,500,000	410,000,000
รวม	492,000,000	512,500,000

## 23 เหตุการณ์ภายหลังวันที่โงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.1218 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 115.66 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2566

## 24 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566



**บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**  
**WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT CO., LTD.**

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22  
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว  
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

777 WHA TOWER, ROOM 2206A, 22ND FLOOR, MOO 13,  
DEBARATNA ROAD (BANGNA-TRAD) KM.7, BANG KAE0,  
BANG PHLI, SAMUT PRAKARN 10540  
TEL : 02-719-9557 , FAX : 02-719-9553

REGISTRATION NO. : 0105558056893



[WWW.WHA-IR.COM](http://WWW.WHA-IR.COM)