ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2564	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2565	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2566	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอช เอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	52,807,817,947	49,474,289,524	45,353,757,490
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915,447,714	1,781,755,072	2,517,698,085
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23,890,835	67,323,320	144,402,296
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394,925,281	306,903,484	236,012,364
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	21,489,158	33,346,682	46,459,325
สินทรัพย์อื่น	136,664,954	151,657,656	156,203,397
รวมสินทรัพย์	**55,300,235,889**	**51,815,275,738**	**48,454,532,957**
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,790,677,591	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133,168,969	146,641,156	116,553,579
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,438,024	23,427,432	95,249,895
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377,126,094	1,229,894,516	1,120,944,329
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,375,390,025	4,478,828,268	2,258,388,231
หุ้นกู้ – สุทธิ	11,181,655,493	9,090,007,100	9,992,619,737
หนี้สินตามสัญญาเช่า	792,231,614	711,235,739	681,774,400
หนี้สินอื่น	175,470,387	216,696,363	252,086,682
รวมหนี้สิน	**17,841,158,197**	**15,896,730,574**	**14,517,616,853**
สินทรัพย์สุทธิ	**37,459,077,692**	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	36,454,787,905	34,639,943,544	32,651,799,943
กำไรสะสม	1,004,289,787	1,278,601,620	1,285,116,161
สินทรัพย์สุทธิ	**37,459,077,692**	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7987	10.9744	11.0709
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,272,928,441	3,065,395,883

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,266,803,579	3,099,914,927	2,512,410,430
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	40,584,708	27,674,769	28,033,741
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	65,008,935	40,118,320	27,432,637
รายได้ดอกเบี้ย	25,280,638	11,278,048	6,626,994
รวมรายได้	**3,397,677,860**	**3,178,986,064**	**2,574,503,802**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	77,660,997	55,285,766	49,908,140
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	77,691,293	72,770,776	68,242,725
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	46,772,729	45,484,413	43,042,668
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,613,521	5,785,667	5,235,805
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	99,591,202	87,326,554	80,156,889
ค่าใช้จ่ายอื่น	61,130,242	96,411,715	212,086,873
ต้นทุนทางการเงิน	414,152,403	324,973,350	304,923,543
รวมค่าใช้จ่าย	**782,612,387**	**688,038,241**	**763,596,643**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**2,615,065,473**	**2,490,947,823**	**1,810,907,159**
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	1,146,487
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(369,547,878)	(173,244,096)	248,221,514
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(369,547,878)**	**(173,244,096)**	**249,368,001**
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**2,245,517,595**	**2,317,703,727**	**2,060,275,160**
การเพิ่มทุน	1,814,844,361	1,988,143,601	3,567,716,290
การคืนทุน	-	-	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)	(2,104,241,943)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	**1,540,532,528**	**1,981,629,060**	**3,523,749,507**
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	35,918,545,164	33,936,916,104	30,413,166,597
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	**37,459,077,692**	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,245,517,595	2,317,703,727	2,060,275,160
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	369,547,878	173,244,096	(248,221,514)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	(1,146,487)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,601,406,617)	(4,245,289,821)	(5,624,895,125)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	762,500,000
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	18,424,581
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	43,432,485	77,078,976	100,449,197
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(88,021,797)	(70,891,120)	111,468,345
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	11,857,524	13,112,643	15,185,691
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	14,992,702	4,545,741	(24,199,303)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(7,989,408)	(71,822,463)	20,473,796
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	147,231,578	108,950,187	21,095,043
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(34,602,560)	52,813,048	(11,448,795)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(41,225,976)	(35,390,319)	166,800,547
ดอกเบี้ยจ่าย	414,152,403	324,973,350	304,923,543
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**(526,514,193)**	**(1,350,971,955)**	**(2,328,315,321)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,100,000,000	-	3,000,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(300,000,000)	-	(3,000,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	1,880,630,400	2,054,572,324	3,633,825,132
เงินสดรับจากหุ้นกู้	3,583,629,219	1,044,613,161	5,500,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	2,385,000,000	2,110,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	(65,031,624)	(90,367,587)	(57,591,065)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,225,689)	(1,291,863)	(6,254,520)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(20,673,809)	(19,024,970)	(15,446,163)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,367,290)	(15,152,281)	(10,997,531)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(374,924,944)	(309,101,574)	(278,133,507)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(2,110,000,000)	(160,000,000)	(2,001,900,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,500,000,000)	(1,950,000,000)	(3,500,000,000)
เงินสดจ่ายคืนทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)	(2,104,241,943)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**660,206,835**	**615,028,942**	**3,269,260,403**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**133,692,642**	**(735,943,013)**	**940,945,082**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,781,755,072	2,517,698,085	1,576,753,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	**1,915,447,714**	**1,781,755,072**	**2,517,698,085**
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	101,669,684	48,097,623	28,155,177
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	27,742,113	26,987,698	50,926,562

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	88.02%	92.29%	(4.27%)
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคา ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	16.41%	17.74%	(1.33%)
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	89.60%	92.58%	(2.98%)
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคา ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,886,703.83	1,743,983.80	8.18%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	487,243.29	450,777.29	8.09%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,266.80	3,099.91	5.38%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	40.59	27.67	46.69%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	65.01	40.12	62.04%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	25.28	11.29	123.91%
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,397.68	3,178.99	6.88%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(368.46)	(363.07)	(1.48%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,029.22	2,815.92	7.57%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.16%	88.58%	0.65%
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(414.15)	(324.97)	27.44%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,615.07	2,490.95	4.98%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	76.97%	78.36%	(1.77%)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(369.55)	(173.24)	(113.32%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,245.52	2,317.71	(3.11%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	66.09%	72.91%	(9.35%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 88.04 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 84.3[1] โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 142,896 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,566.49 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ อย่างทำเลบางนา-ตราด และ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตให้มีเสถียรภาพ และเติบโตมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียง อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต หลังการเข้าลงทุน ทำให้ภาพรวมของผู้เช่ามีการกระจายตัวที่ดีขึ้น เช่น อุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) มีสัดส่วนร้อยละ 39.8 และร้อยละ 22.7 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2566 WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มเป็น 55,300.2 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,886,703.8 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ภายหลังการเข้าลงทุนอยู่ที่ 4.11 ปี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,800.0 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หลังการเพิ่มทุนมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,385 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 27.20 และ หุ้นกู้ ร้อยละ 72.80 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ระดับร้อยละ 27.82

ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รอบ ได้แก่ 1) รอบเดือนเมษายน เกิดการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าจากการซื้อทรัพย์ใหม่ในปี 2565 จำนวน 290.5 ล้านบาท

[1] แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากราคาของเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่สูงกว่าราคาประเมิน และ 2) รอบเดือนธันวาคม มีรายการกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 29.9 ล้านบาท คิดเป็นการขาดทุนจากการประเมินรวม 260.6 ล้านบาท และเมื่อรวมรายการขาดทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี (วิธีรับรู้รายได้แบบเส้นตรง) จำนวน 108.9 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์เกิดการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนทั้งสิ้น 369.5 ล้านบาท อย่างไรก็ดี การขาดทุนดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย

กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยในรูปเงินปันผลที่อัตรา 0.13 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานจาก 1 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีที่แล้ว จำนวน 0.0035 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินปันผลสะสมรวมทั้งปี 2566 ที่ 0.7735 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.07 จากปีที่แล้ว

การวิเคราะห์งบการเงินปี 2566

- **รายได้รวม** เท่ากับ 3,397.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 218.69 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.88 จากปี 2565 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- **ค่าใช้จ่ายรวม** เท่ากับ 782.61 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 94.57 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.74 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 และการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หักกลบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** เท่ากับ 2,615.07 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 124.12 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.98 จากปี 2565 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 76.97
- **รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน** เท่ากับ 369.55 ล้านบาท โดยเกิดจากผลต่างของมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีเป็นผลให้เกิดรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- **การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)** เท่ากับ 2,245.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิการการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 66.09

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- **สินทรัพย์รวม** 55,300.24 ล้านบาท
- **หนี้สินรวม** 17,841.16 ล้านบาท
- **สินทรัพย์สุทธิ** 37,459.08 ล้านบาท
- **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์** 36,454.79 ล้านบาท

- **กำไรสะสม ณ ปลายงวด** 1,004.29 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7987 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

แม้ว่าเหตุการณ์ความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยภายหลังการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART ยังคงรักษาผลการดำเนินงานในระดับที่ดี และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดีขึ้น

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,266.80	96.15%	3,099.91	97.51%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	40.59	1.19%	27.67	0.87%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	65.01	1.91%	40.12	1.26%
รายได้ดอกเบี้ย	25.28	0.75%	11.29	0.36%
รวมรายได้	**3,397.68**	**100.00%**	**3,178.99**	**100.00%**

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2566 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.35 – 1.60 ต่อปี ในปี 2566 (ร้อยละ 0.25 – 0.85 ต่อปี ในปี 2565) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	77.66	2.29%	55.29	1.74%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	77.69	2.29%	72.77	2.29%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	46.77	1.38%	45.48	1.43%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.62	0.17%	5.79	0.18%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	99.59	2.93%	87.33	2.75%
ค่าใช้จ่ายอื่น	61.13	1.80%	96.41	3.03%
รวมค่าใช้จ่าย	**368.46**	**10.86%**	**363.07**	**11.42%**

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมทรัสตี จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย

  (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เท่ากับ 43.43 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 71.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

  (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 3.13 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.12 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

  (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 3.40 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.56 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

(4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 11.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 18.27 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 414.15 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,185.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้เท่ากับ 11,200.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 369.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 55,300.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,484.96 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.73 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 52,807.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,333.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.74 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,807.82	49,474.29	6.74%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915.45	1,781.76	7.50%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23.89	67.32	(64.51%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394.93	306.90	28.68%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	21.49	33.35	(35.56%)
สินทรัพย์อื่น	136.66	151.66	(9.89%)
รวมสินทรัพย์	**55,300.24**	**51,815.28**	**6.73%**

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,841.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,944.43 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.23 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 1,790.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,790.68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,800 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 2,375.39 ล้านบาท ลดลง 2,103.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 46.96 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

  เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,385 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

  เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,110 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 11,181.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,091.64 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.01 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 5 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 3,300 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้ดังกล่าวจำหน่ายให้แก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

  เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) ในรูปแบบการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 945.43 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 283.63 ล้านบาท ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวใน

วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,110 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 200 ล้านบาท 300 ล้านบาท และ 1,000 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 792.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.99 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.39 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,790.68	-	100.00%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133.17	146.64	(9.19%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15.44	23.43	(34.10%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377.13	1,229.89	11.97%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,375.39	4,478.83	(46.96%)
หุ้นกู้ – สุทธิ	11,181.65	9,090.01	23.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	792.23	711.24	11.39%
หนี้สินอื่น	175.47	216.69	(19.02%)
รวมหนี้สิน	**17,841.16**	**15,896.73**	**12.23%**

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 37,459.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,540.53 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.29 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7987 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	37,459.08	35,918.55	4.29%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7987	10.9744	(1.60%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,272,928,441	5.99%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(526.51)	(1,350.97)	61.03%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	660.20	615.03	7.34%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	133.69	(735.94)	118.17%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,781.76	2,517.70	(29.23%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,915.45	1,781.76	7.50%
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	101.67	48.10	111.37%
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	27.74	26.99	2.78%

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,915.45 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 526.51 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 660.20 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 526.51 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,601.41 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,245.52 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 615.03 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,100.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 300.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,110.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 3,583.63 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 1,500.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 1,880.63 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,519.83 ล้านบาท และเงินสดจ่ายดอกเบี้ย 374.92 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม [a/] (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	29.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี [a/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	4.99

หมายเหตุ :

*a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม*

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	27.82

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,272,928,441	3,065,395,883
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.7987	10.9744	11.0709
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.6473	0.7081	0.6721
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม [1/]	ร้อยละ	76.97	78.36	70.34

รายการ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[2/]	เท่า	0.28	0.48	1.09
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย[3/] (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	7.42	8.90	7.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี[4/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.39	5.05	5.97
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน[5/] (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.58	0.79	1.11
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.26	30.68	29.96
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.44	0.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม [6/](Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	29.94	28.22	27.33
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ[7/](Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.44	0.41	0.39
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด[8/] (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	32.00	24.99	15.03
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[9/] (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	25.28	30.74	17.14

หมายเหตุ :

*1/ อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) * 100 / รายได้รวม*

2/ อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย+หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))

*6/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม*

7/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ

*8/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)) * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)*

*9/ อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)*

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开景基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ ธน.อ.670207

รายงานความเห็นของทรัสตี

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช) (นางสาวสุนิดา มีชูกุล)