

ส่วนที่ 1

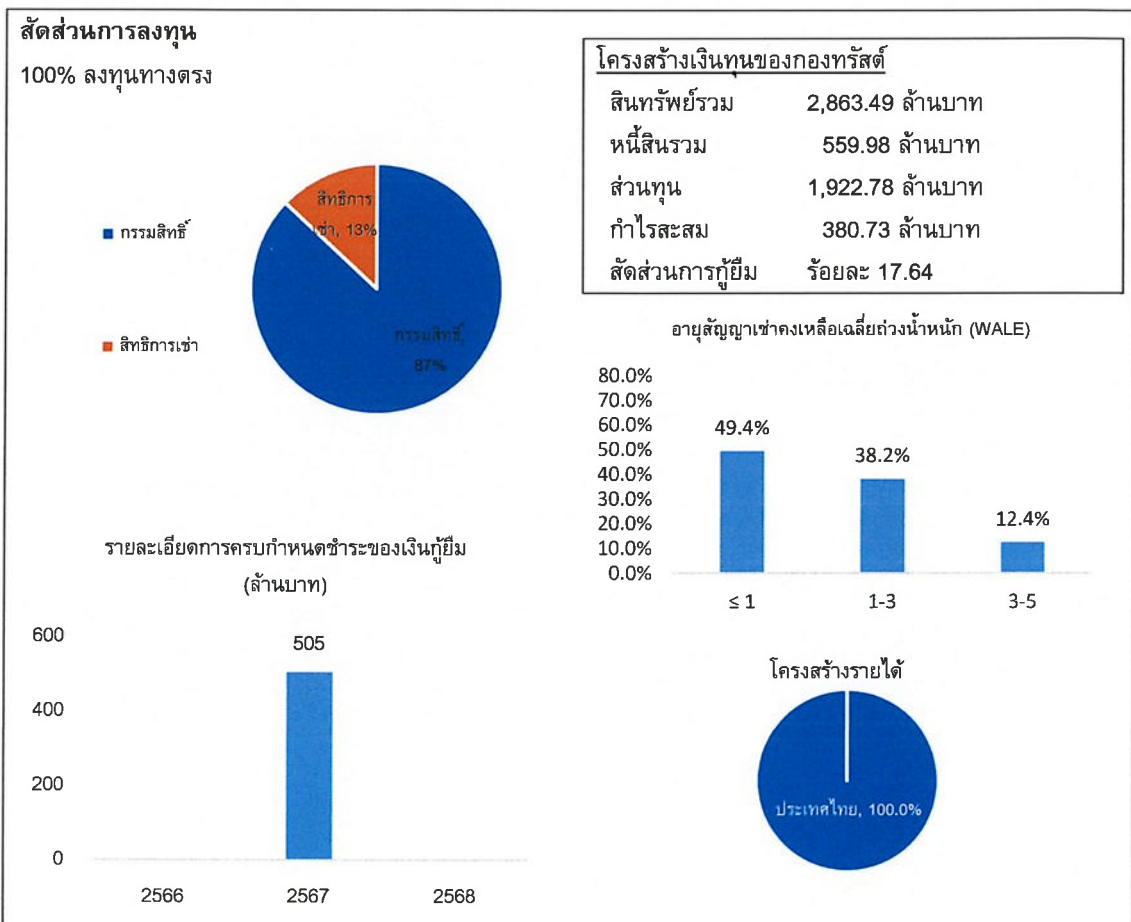
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558

Market Cap	1,605.90 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 มี.ค. 2567	7.95 บาท
จำนวนหน่วย	202.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,303.5 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.4035 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,922.78 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.5187 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558
Price/NAV	0.70 เท่า	อายุผู้เช่าเฉลี่ยคงเหลือถัว	1.37 ปี
		น้ำหนัก (WALE)	



✓

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

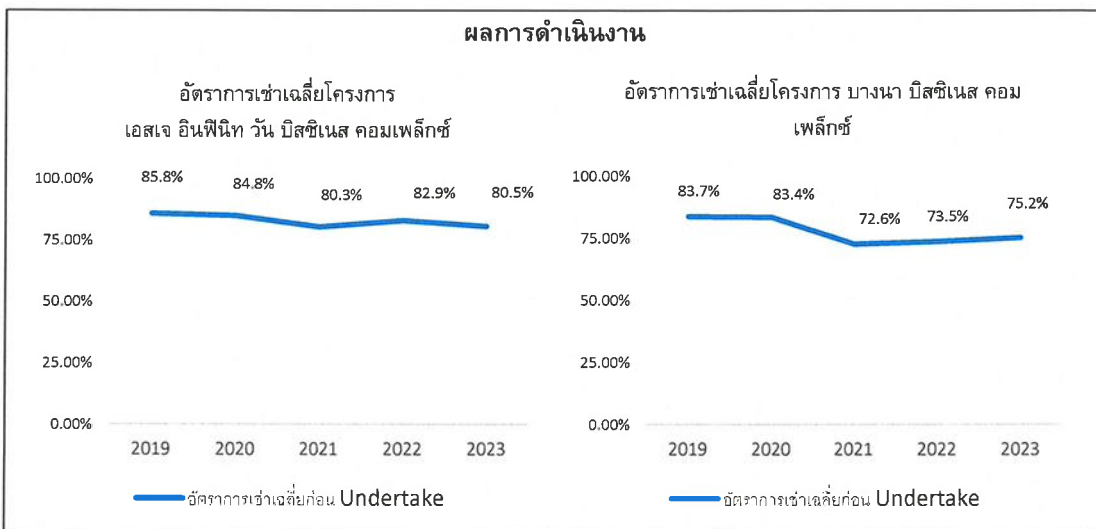
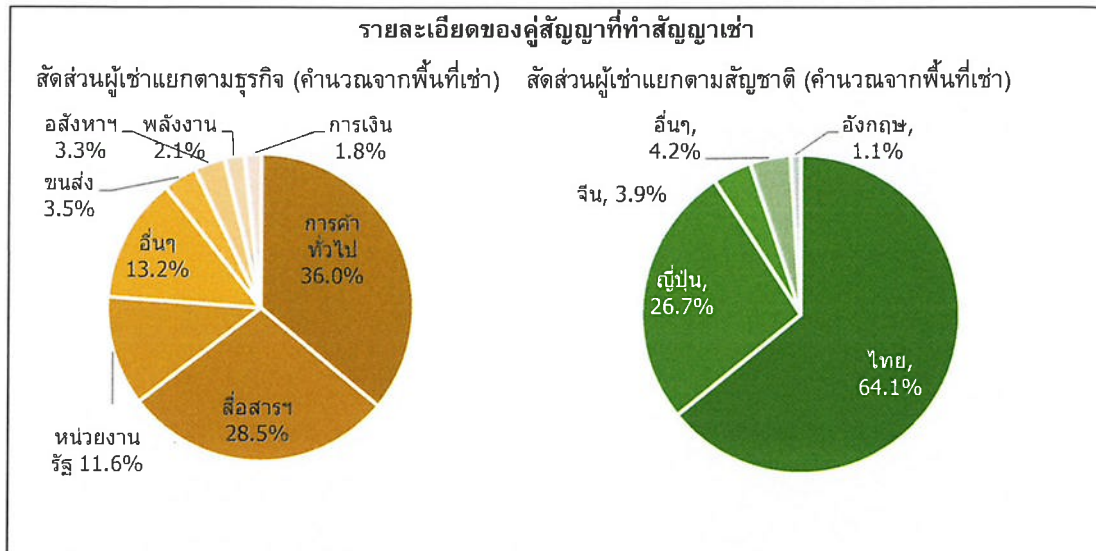
ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์	2,323.8	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
โครงการ บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่า	342.0	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ <https://investor-th.whabt.com/misc/appraisal-report/whabt-appraisal-report-2024-th.pdf>

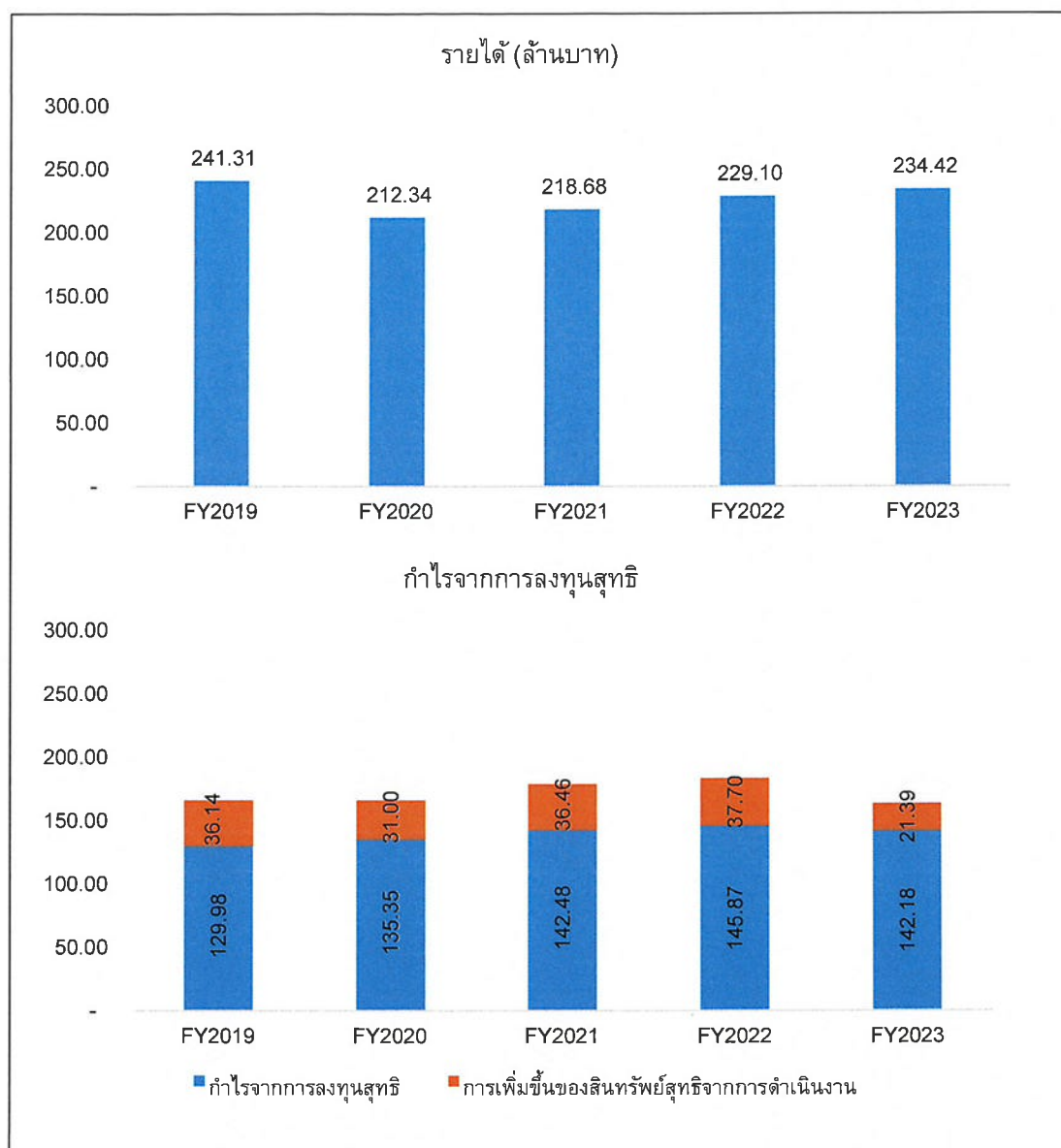
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24%
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,064,000	10.96%
4. บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,303,400	4.61%
5. มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign holding : 2.19%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้น แต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ อาจมีการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรอบ บัญชี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
	ปี 2558	0.1097	0.1508	0.2605
	ปี 2559	0.5499	0.0770	0.6269
	ปี 2560	0.5430	0.0820	0.6250
	ปี 2561	0.5445	0.0815	0.6260
	ปี 2562	0.5945	0.0700	0.6645
	ปี 2563	0.6445	0.0200	0.6645
	ปี 2564	0.6645	-	0.6645
	ปี 2565	0.6745	-	0.6745
	ปี 2566	0.6815	-	0.6815
	รวมผลตอบแทน	5.0066	0.4813	5.4879



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮอเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์
 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



✓

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	199,974,893	197,195,129	178,992,995
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (บาท)	31,901,766	30,979,157	39,232,643
รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	2,539,614	905,478	454,766
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	(69,919,252)	(67,675,332)	(60,356,501)
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	(22,318,764)	(15,539,176)	(15,843,492)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	142,178,257	145,865,256	142,480,411
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	163,566,821	183,565,256	178,940,100
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.4035	11.2752	11.0384
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.8097	0.9087	0.8858
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.64%	17.82%	18.12%

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

<p>การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์</p> <p>ปีงบประมาณ 2566 กองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินงานใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานของปีงบประมาณ 2565 โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 79.0 ลดลงจากรอบเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 1.1 โดยปัจจุบัน กองทรัสต์ WHABT มีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนวิภาวดี - ห้าแยกลาดพร้าว และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 7 โดยทั้ง 2 อาคาร ตั้งอยู่ในพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD) ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบอัตราการเช่าเฉลี่ยตลาด ของทั้ง 2 บริเวณซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 76.0 และร้อยละ 66.0 ตามลำดับ พบว่ากองทรัสต์มีผลการดำเนินการที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาด นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขาย (Trading Business) และธุรกิจการติดต่อสื่อสาร (Telecommunication) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 35.97 และร้อยละ 28.54 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ</p> <p>สำหรับรอบปีงบประมาณไตรมาส 4 ปี 2566 กองทรัสต์ WHABT ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลในอัตรา 0.1685 บาทต่อหน่วย ซึ่งจ่ายในอัตราเท่ากับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า และคิดเป็นเงินปันผลสะสมทั้งปี (1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567) อยู่ที่อัตรา 0.6815 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.04 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า</p> <p>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,863.49 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 559.98 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,303.51 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 380.73 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4035 บาท</p>



กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 199.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.78 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 0.92 ล้านบาท ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2566 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 234.42 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 92.24 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 21.39 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 163.57 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566



ไม่มีเงื่อนไข



อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.64 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง ในปีงบการเงิน 2566 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,595,486	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,257,134	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	611,500	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,446,460	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,021,663	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
 - ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
 - ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า
 - ความเสี่ยงที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
 - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- 2.7. ความเสี่ยงจากเงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัสต์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 4.1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	02-753-3159
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2686-6100
URL	www.ktam.co.th

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์



1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,922,777,400 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ด.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2557

- ข้อมูลทั่วไปโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด (โฉนดเลขที่ 13423 (เดิม 24370), 13422 (เดิม 24369), 5345, 5346, 5347, 5348, 5349 และ 9764) เนื้อที่รวม 3-1-38.5 ไร่ ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) 21,726.93 ¹ ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้กับกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้ (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 30 ชั้น ขนาดพื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้ ประมาณ 21,726.93 ¹ ตร.ม.

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮอเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน		
(3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง		
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่อาคาร
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	19,708.93	45.94
พื้นที่ค้าปลีก	2,018.00	4.70
พื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้	21,726.93	50.64
พื้นที่อาคาร	42,905.00	100.00

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	5345	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ตับบลิวเฮอเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-1-89	0-1-89
2.	5346		0-1-95	0-1-95
3.	5347		0-2-02	0-2-02
4.	5348		0-2-08	0-2-08
5.	5349		0-2-15	0-2-15
6.	9764		0-2-0	0-2-0
7.	13422 (เดิม 24369)		0-0-62.5	0-0-62.5
8.	13423 (เดิม 24370)		0-0-67	0-0-67
รวม			3-1-38.5	3-1-38.5

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> • หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 เครื่อง (ขนาด 2,000 KVA) • เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 800 KVA)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ระบบมาตรฐานสากล	รายละเอียด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 750 ลูกบาศก์เมตร • ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ • หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) • เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) • เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่ • ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV) • ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> • โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> • ลิฟท์จำนวน 11 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 2 เครื่อง และลิฟท์กรณีฉุกเฉิน จำนวน 1 เครื่อง

• ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

• ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร	800 เมตร
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8 กิโลเมตร
สนามบินสุวรรณภูมิ	31.0 กิโลเมตร

• สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2566

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2566	80.54

ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.83
บริษัท เอ็ม เอ ฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	10.69

α

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	1,866.55	8.59
บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชั่นส์ จำกัด	1,230.00	5.66
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)	923.00	4.25
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	850.00	3.91
บริษัท ไซน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	846.00	3.89
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	2.79
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	342.00	1.57
บริษัท บาสส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342.00	1.57
บริษัท ฟิสการ์ส (ประเทศไทย) จำกัด	342.00	1.57

(2) โครงการ บางนา บีซีเนิส คอมเพล็กซ์

โครงการบางนา บีซีเนิส คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราด ซึ่งถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ศูนย์แสดงสินค้า และการคมนาคม โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน 2557

• ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา บีซีเนิส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการบางนา บีซีเนิส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,920 ² ตร.ม.

² ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567



รายละเอียดทรัพย์สิน		
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
จำนวนพื้นที่จอดรถรองรับ	89 คัน ³	
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.60 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา) (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 7 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 8,920 ² ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	8,920.00	90.00
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	8,920.00	90.00
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	9,875.00 (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1))	

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6 ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าใน ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการ

³ ปัจจุบัน โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งทางด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญากดลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการทำหน้าที่ในการจัดหาพื้นที่จ่อถรรองรับให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

๗

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกบลิวเฮอเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
				เช่า 21 ปี 8 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)
รวม			6-0-32	1-1-59.6

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 1,250 KVA) Main Distribution Board จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 22 KVA) Distribution Board จำนวน 7 เครื่อง (ขนาด 400/370 Volt ต่อยูนิต์)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ Split-Type
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้ง ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV)
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> ลิฟท์จำนวน 3 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 1 เครื่อง

- ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- ระยะทางโดยประมาณ:

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

• สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2566

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2566	75.20

ข้อมูลผู้เช่า จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
บริษัท อาร์เซลิค อิตาชิ โฮม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	6,000.00	67.26
บริษัท ดีเอสเอสกรุ๊ป จำกัด	310.00	3.48
บริษัท อิตาชิ อินดัสเตรียล เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	256.00	2.87
บริษัท สวอน สยาม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	142.00	1.59

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ ในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	2,323.8
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	342.0
รวม		2,665.8

ที่มา: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567

• วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

- สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2567
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปี
อัตราการเข้าพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 85.0 และตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90.0 พื้นที่ร้านค้า อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70.0 ปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 75.0 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80.0
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 15.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.0

(2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2567
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2567
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
อัตราเช่าพื้นที่	อัตราเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 – 2 เท่ากับร้อยละ 70 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ ดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณี ที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้ม ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0

๑

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการให้แก่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการให้แก่บริษัท ตึบบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยทั้ง 2 บริษัท จะทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายและแผนการดำเนินงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ จัดหาบริษัทประกันภัย รับผิดชอบบริหารจัดการและซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ได้มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วย การเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งตั้งอยู่ชั้น 8 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.2 ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 76.95 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
1	บริษัท อิตาซีเซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
3	บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชั่นส์ จำกัด
6	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ โลฟิสต์ส กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)

✓

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
7	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
8	บริษัท ไชน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท กรุงเทพ ลูมฟินี เซ็นเตอร์ จำกัด
10	บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
10	บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
10	บริษัท ฟิสการ์ส (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 1.37 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	11,853.00	49.4%
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	9,156.31	38.2%
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	2,979.00	12.4%
รวม	23,988.31	100.00%

2.5.3 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	1 เม.ย. 2562- 31 มี.ค. 2563	1 เม.ย. 2563- 31 มี.ค. 2564	1 เม.ย. 2564- 31 มี.ค. 2565	1 เม.ย. 2565- 31 มี.ค. 2566	1 เม.ย. 2566- 31 มี.ค. 2567
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอม เพล็กซ์	85.8%	84.8%	80.3%	82.9%	80.5%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ บาง นา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	83.7%	83.4%	72.6%	73.5%	75.20%

2.5.4 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์
 - การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
 - การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ

บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับกิจการอสังหาริมทรัพย์ บริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สถาบันการศึกษา และอาคารมิกซ์ยูส โดยทีมงานที่มีความชำนาญ และประสบการณ์ที่มากกว่า 25 ปี บนพื้นที่รวมกว่า 3 ล้านตารางเมตร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี และทางบริษัทฯ มีพื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ภายใต้การบริหารรวมมากกว่า 2.35 ล้านตารางเมตร

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ WHABT ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้ในแนบหมายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHABT (NAV)

3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

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

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	136.55

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้า ลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะ เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่ ฉบับลิเวอ เอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์ รับประกันไว้กับกองทรัสต์ ฉบับลิเวอ เอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์ จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระ และการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า

ลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว และ (7) ค่าเผื่อนี้จะสูญ

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2567 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2566 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31.90	30.98	2.98

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 215/2566 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2564 - 2566งบแสดงฐานะ ทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	82,769	86,302	90,225
หนี้สินรวม	48,740	50,690	52,903
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	30,594	32,050	33,487
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,436	3,562	3,835

• ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2564 - 2566งบแสดงฐานะ ทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
รวมส่วนของเจ้าของ	34,030	35,612	37,322
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	82,769	86,302	90,225

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,014	2,031	2,191
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,539	9,733	10,479
รายได้จากการขายสินค้า	1,864	1,965	2,204
รวมรายได้	10,417	13,729	14,875
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(951)	(1,056)	(1,130)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,605)	(5,362)	(5,531)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,107)	(1,174)	(1,307)
กำไรขั้นต้น	4,754	6,137	6,908
รายได้อื่น	1,222	1,253	644
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(122)	(407)	(465)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,482)	(1,575)	(1,640)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,146)	(1,126)	(1,235)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	325	585	1,496
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,551	4,867	5,708
ภาษีเงินได้	(679)	(546)	(659)
กำไรสำหรับปี	2,873	4,321	5,050
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	691	(312)	(512)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,564	4,010	4,538

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,674	4,422	4,998

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,752	(39)	(3,767)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,660)	(818)	(1,914)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(235)	3,565	(683)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,794	3,573	7,148
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	10	(15)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	3,573	7,148	6,450

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ คุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์วอเดอริเอสส์คูปเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 มีดังนี้

ธุรกิจโลจิสติกส์ มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จาก ณ สิ้นปี 2566 มีการลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 241,845 ตารางเมตร และมีการเซ็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงรวม 149,667 ตารางเมตร ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,944,522 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 85.8

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 บนเนื้อที่ดิน 400 ไร่ หลังจากทีเฟส 1 ได้การตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้าหลายอุตสาหกรรม อาทิ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยงที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ประมาณ 46,200 ตารางเมตร และ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าเป็นพื้นที่รวมกันกว่า 118,000 ตารางเมตร เป็นต้น โดยขณะนี้พื้นที่โครงการเฟส 1 มีลูกค้าที่แสดงความสนใจและเช่าพื้นที่คลังสินค้าเต็มพื้นที่แล้ว ประกอบกับดีมานด์ที่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งพัฒนา เฟส 2 เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งในปัจจุบันก็มีลูกค้าเช่าและให้ความสนใจของพื้นที่อาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit กว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เฟส 2 แล้ว อาทิ ผู้จัดหาชิ้นส่วนยานยนต์รายใหญ่ที่ได้เช่าพื้นที่ 13,000 ตารางเมตร และ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยงรายที่มีความต้องการเช่าพื้นที่กว่า 11,000 ตารางเมตร เป็นต้น

ส่วนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม. 23 (ขาเข้า) บนพื้นที่ให้เช่า 46,000 ตารางเมตร โดยมีลูกค้ารายแรก ได้แก่ บริษัท ไดนาแพค โรด อีคิวไทม์ (ประเทศไทย) และขณะนี้อยู่ระหว่างเจรจากับลูกค้าที่มีศักยภาพหลายราย อาทิ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ชั้นนำ ซึ่งคาดว่าจะทยอยลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในปี 2567 นี้ และจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า/โรงงานคุณภาพที่สูงขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งแผนพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดิน 300 - 400 ไร่ บนทำเลยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์

WHA Group ยังมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานที่ทันสมัย ปัจจุบันมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า 5 แห่ง พื้นที่รวมมากกว่า 120,000 ตารางเมตร โดยมีโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Quant Sukhumvit 25 ย่านสุขุมวิท-

อโศก พื้นที่ 9,900 ตารางเมตร โครงการอาคารแบบ Mixed Use ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์ พื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โครงการ Medical Center แบบ Built-to-Suit พื้นที่ 6,900 ตารางเมตร ล่าสุดมีการลงนามในสัญญากับผู้เช่าและเริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์และขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า/โรงงานคุณภาพสูงทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยล่าสุดได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการคลังสินค้าให้เช่าแห่งแรกในประเทศเวียดนาม ขนาด 35,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงฮานอย คาดว่าจะแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ภายในช่วงสิ้นปี 2567 หรือต้นปี 2568

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังเสริมศักยภาพด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และการส่งเสริมแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน โดยมีโครงการ Green Logistics ซึ่งบริษัทฯ จะมีการให้บริการยานยนต์ไฟฟ้า สถานีชาร์จ และพัฒนาแอปพลิเคชันที่นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการบริหารจัดการยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงแบตเตอรี่ เพื่อมุ่งสู่การสนับสนุนและเร่งการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าในภาคขนส่งของประเทศ โดยในปี 2566 มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าซื้อยานยนต์ไฟฟ้า จำนวน 25 คัน และตั้งเป้าหมายที่จะเซ็นสัญญาเพิ่มอีก 1,000 คัน ในปี 2567

ส่วนการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด (GCL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.พีทีที โกลบอล เคมิคอล (PTTGC) ในสัดส่วน 50% มูลค่า 2,640 ล้านบาท เป็นอีกหนึ่งความสำเร็จที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการตอกย้ำความเชี่ยวชาญในการเป็นผู้นำตลาดของทั้งสองบริษัทเข้าด้วยกัน เพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขัน สู่การยกระดับการให้บริการกับลูกค้า

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART จำนวน 142,896 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่ารวม 3,566 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทฯ มีแผนการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR โดยตั้งเป้าหมายจำหน่ายทรัพย์สินพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 213,000 ตร.ม. คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,290 ล้านบาท ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายปีนี้จะส่งมอบโครงการและสัญญาใหม่เพิ่มขึ้น 200,000 ตร.ม. แบ่งเป็นประเทศไทย 165,000 ตร.ม. และเวียดนาม 35,000 ตร.ม. และคาดว่าจะสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มถึงระดับ 3,145,000 ตร.ม.

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ปี 2566 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์ รวม 2,767 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 1,986 ไร่ และเวียดนาม 781 ไร่ และยอด MOU รวม 524 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 452 ไร่ และเวียดนาม 72 ไร่ สอดคล้องกับภาพรวมการลงทุนของประเทศไทยที่ปรับตัวดีขึ้นจากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต โดย ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,038 ไร่ ในประเทศไทย 802 ไร่ และเวียดนาม 236 ไร่ ซึ่งสูงกว่ายอด Backlog ของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ 468 ไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2567 นี้

โดยยอดขายที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับจางอาน ออโต้ เซาท์อีสต์ เอเชีย หนึ่งในกลุ่มยานยนต์ชั้นนำ 4 กลุ่มของจีน จำนวน 250 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมตึบบลิวเฮเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 นอกจากนี้ ยังมีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในเวียดนามกับฟู วิง อินเตอร์คอนเนค เทคโนโลยี (เหงะอาน) ในเครือฟ็อกซ์คอนน์ อินเตอร์คอนเนค เทคโนโลยี ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ที่สุดของโลก จำนวน 300 ไร่ และ Sunny

Optical Technology ผู้ผลิตเลนส์กล้องและชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องให้แบรนด์มือถือรายใหญ่ จำนวน 268 ไร่ ในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - หงะอาน เฟส 2

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งประเทศไทยและเวียดนามทั้งหมด 77,600 ไร่ รวมพื้นที่ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยอยู่ระหว่างการเจรจาขายที่ดินให้กับลูกค้าจากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอิเล็กทรอนิกส์ ฯลฯ

สำหรับนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างดำเนินการในประเทศไทย จำนวน 12 แห่ง เป็นพื้นที่รวมกว่า 43,200 ไร่ ซึ่งรวมถึงนิคมใหม่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เฟส 1 จำนวน 1,200 ไร่ และอยู่ระหว่างเร่งพัฒนาเฟส 2 อีกราว 950 ไร่ นอกจากนี้ ยังได้ขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 เฟส 3 จำนวน 640 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 เฟส 2 จำนวน 480 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เฟส 3 จำนวน 330 ไร่ และโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เฟส 2 จำนวน 600 ไร่ อีกทั้ง ยังมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ เขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 จำนวน 2,400 ไร่ และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 5 จำนวน 3,400 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในไตรมาส 1/2568

ทางด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ปัจจุบัน มีเขตอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - หงะอาน โดยมีพื้นที่รวม 13,125 ไร่ (2,100 เฮกตาร์) โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 พื้นที่ 900 ไร่ (145 เฮกตาร์) และอยู่ระหว่างการเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟส 2 พื้นที่ 2,215 ไร่ (355 เฮกตาร์) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมใหม่อีก 3 แห่ง รวมพื้นที่ 22,815 ไร่ (3,650 เฮกตาร์) ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa พื้นที่ 3,125 ไร่ (500 เฮกตาร์) ซึ่งอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาต และคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในช่วงปลายปี 2567 รวมถึงเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 2 – Thanh Hoa พื้นที่ 1,875 ไร่ (300 เฮกตาร์) และเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ (400 เฮกตาร์) โดยมีการลงนามในบันทึกข้อตกลงกับทางการท้องถิ่นของประเทศเวียดนามช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา

ในปี 2567 ทาง WHA Group ตั้งเป้าหมายขายที่ดินรวมในปี 2567 ไร่ที่ 2,275 ไร่ ในประเทศไทย 1,650 ไร่ และเวียดนาม 625 ไร่ เพื่อรองรับการย้ายฐานทุนและฐานการผลิตที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง และพร้อมเดินทางพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์อัจฉริยะ (Smart ECO Industrial Estate) โดยขยายขีดความสามารถให้ครอบคลุม 6 องค์ประกอบสำคัญ คือ Smart Services, Smart Mobility, Smart Communication, Smart Power, Smart Water และ Smart Security ภายใต้การบริหารจัดการโดยศูนย์ควบคุมกลาง Unified Operation Center (UOC) และต่อยอดการเป็น Total Solutions Partner ให้กับลูกค้าด้วยการให้บริการแบบครบวงจร

ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ) ในปี 2566 ภาพรวมผลประกอบการธุรกิจน้ำปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมสำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 รวมเท่ากับ 38 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 155 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ

สำหรับปริมาณการจำหน่ายน้ำภายในประเทศสำหรับไตรมาส 4/2566 จำนวน 29 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นจากปริมาณยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำดิบ (Raw Water) เป็นผลจากปริมาณการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นของลูกค้ากลุ่มพลังงาน เช่น Gulf SRC และยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) ที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพลังงานหมุนเวียนที่เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ในช่วงไตรมาส 3/2566

ขณะที่ปริมาณยอดขายและบริหารน้ำในประเทศเวียดนามปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4 และ ปี 2566 โดยมียอดจำหน่ายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากับ 9 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 34 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ ปรับตัวดีขึ้นจากปริมาณการจำหน่ายน้ำของโครงการ Duong River ตามการขยายพื้นที่การให้บริการและปริมาณความต้องการใช้น้ำเพิ่มขึ้นทั้งจากกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่ ส่งผลให้บริษัท รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการ Doung River ในปี 2566 เพียง 8.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอยู่ที่ 200.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัท ยังคงเดินหน้านำเทคโนโลยีสมัยใหม่อย่าง Artificial Intelligence (AI) มาสร้างระบบ Smart Water Platform รวมถึง Smart Meter (OCR) ระบบ SCADA และศูนย์ควบคุม UOC ที่จะช่วยเสริมประสิทธิภาพการทำงาน และมุ่งพัฒนาการให้บริการใหม่ๆ ที่ครบวงจรด้วยแนวความคิด Beyond Water

ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 178 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศ 142 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนาม 36 ล้านลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับการขยายการให้บริการน้ำทุกประเภทในโครงการนิคมใหม่ๆ ทั้งภายในและภายนอกนิคมของ WHA รวมถึงการมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

ธุรกิจไฟฟ้า โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 มีส่วนแบ่งกำไรปกติจากธุรกิจไฟฟ้าปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรกลุ่มโรงไฟฟ้า SPPs ที่มี Margin การจำหน่ายไฟฟ้าให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากค่า Ft ที่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกันต้นทุนก๊าซธรรมชาติมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากกลุ่มโรงไฟฟ้า GHECO-One ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่า Insurance Claim และได้รับค่า Availability Payment (AP) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

สำหรับธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มจำนวน 42 สัญญา โดยแบ่งเป็นโครงการ Private PPA จำนวน 39 สัญญา กำลังการผลิตประมาณ 50 เมกะวัตต์ และโครงการ EPC Service จำนวน 3 สัญญา กำลังการผลิตรวม 0.8 เมกะวัตต์ ทำให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 183 เมกะวัตต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ประมาณ 109 เมกะวัตต์

และกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ราว 733 เมกะวัตต์ และยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ โดยมีกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการศึกษาแผนการลงทุนในนวัตกรรมด้านพลังงานต่างๆ ได้แก่ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) การซื้อขายใบรับรองเครดิตการผลิต

ไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ และ เทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน รวมถึงยังแสวงหาโอกาสในการลงทุนในสาธารณูปโภคและพลังงานในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งในประเทศและเวียดนาม

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,000 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) 547 เมกะวัตต์ และพลังงานหมุนเวียน 453 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 283 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล บริษัทฯ ยกระดับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรของบริษัทฯ มุ่งสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 โดยเดินหน้าในการนำเทคโนโลยีมาขับเคลื่อนองค์กร ภายใต้ภารกิจ "Mission To The Sun" ผ่าน 9 โครงการในการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัล อาทิ โครงการ Green Logistics ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาแอปพลิเคชันที่รวมบริการต่างๆ (Super Driver App) สำหรับลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าภาคธุรกิจ อาทิ การบริหารยานพาหนะ (Fleet Management) การวางแผนเส้นทาง (Route Optimization) และการเชื่อมโยงโครงข่ายสถานีอัดประจุยานยนต์ไฟฟ้า (EV Roaming) เป็นต้น และโครงการ Digital Health Tech ได้พัฒนาแอปพลิเคชัน WHAbit ที่ช่วยให้สามารถจัดการสุขภาพแบบองค์รวมซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนเริ่มต้นการให้บริการแอปพลิเคชันแก่ลูกค้าในอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งแรกของปีนี้เป็นต้น

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังได้ตั้งเป้าดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างสมบูรณ์ภายในปี 2593 ผ่านการดำเนินงานภายใต้ 3 หลักการ ได้แก่ Design & Resource, Green Products และ Operation Excellence โดยในปี 2566 กลุ่มธุรกิจทั้ง 4 ได้มีการนำเสนอโครงการ Circular Economy ไม่น้อยกว่า 40 โครงการ เพื่อส่งเสริมการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดในระบบนิเวศของบริษัทฯ

WHA Group ประกาศเดินหน้านำองค์กรสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนทุกมิติ ภายใต้งบประมาณ 78,700 ล้านบาท ในการขับเคลื่อนธุรกิจไปอีก 5 ปีข้างหน้า (ปี 2567-2571) ผ่าน 4 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ โลจิสติกส์ 21,000 ล้านบาท, นิคมอุตสาหกรรม 33,000 ล้านบาท, สาธารณูปโภคและพลังงาน 21,200 ล้านบาท และดิจิทัล 3,500 ล้านบาท สอดรับการแผนการขับเคลื่อนสู่เป้าหมายภายใต้พันธกิจ WHA: WE SHAPE THE FUTURE ในการสร้าง สังคม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนพัฒนาประเทศชาติอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของ WHA Group ตลอดปี 2566 ที่ผ่านมา เป็นบทพิสูจน์ที่สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพความแข็งแกร่งและการเติบโตของธุรกิจ ผ่านรางวัลต่างๆ โดยล่าสุด บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน 2024 S&P Global Sustainability Yearbook ติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ตอกย้ำความมุ่งมั่นของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าทางสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ปี 2566 ที่ระดับ "AAA" เป็นเรตติ้งระดับสูงสุด นับเป็นการติดรายชื่อหุ้นยั่งยืน 4 ปีติดต่อกัน รวมถึงรางวัล Best Sustainability Awards และรางวัล Commended Sustainability Awards จากเวที SET Awards 2023 รางวัลเชิดชูเกียรติ Prime Minister Award: Innovation for Global Challenge สาขา Competitiveness รางวัลสุดยอดองค์กรนายจ้างดีเด่นของกินเซนทริกแห่งประเทศไทย ประจำปี 2023 (Kincentric Best Employer Award Thailand 2023) และรางวัลนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศในงาน Eco Innovation Forum 2023 รางวัล Outstanding Award ในงาน EIA Monitoring Awards 2023

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 17,014.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,425.7 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 17,002.6 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 4,420.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	17,014.6	15,567.6	9.3%
ต้นทุนรวม	7,967.2	7,592.4	4.9%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	8,403.2	6,721.9	25.0%
กำไรสุทธิ	4,425.7	4,045.9	9.4%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ¹ (Normalized Total Revenue)	17,002.6	15,566.4	9.2%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ² (Normalized Net Profit)	4,420.2	4,064.5	8.7%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ³ (Normalized Total Revenue excluding Gain from Divestments)	17,002.6	15,221.8	11.7%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ⁴ (Normalized Net Profit excluding Gain from Divestments)	4,420.2	3,719.9	18.8%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

³ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

⁴ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

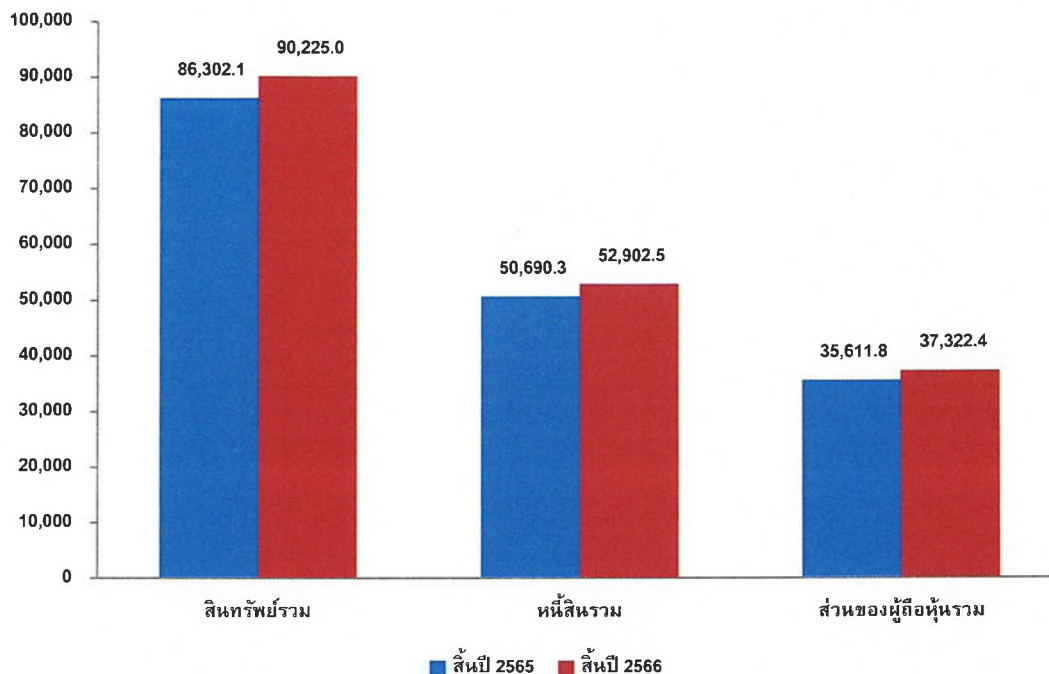
ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,014.6 ล้านบาท และ 4,425.7 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,002.6 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท ตามลำดับ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,112.0 เพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าจากปี 2565
- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,820.8 ล้านบาท ลดลง 5.5% เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR นอกจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุนเข้ากอง REITs จำนวน 130.4 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 660.4 ล้านบาท)
- รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7,658.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,842.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge) และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลงตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,234.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Net Profit and Normalized Net Profit) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 4,425.7 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.4% และ 8.7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่ดิน ธุรกิจสาธารณูปโภคและธุรกิจไฟฟ้า โดยในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) จำนวน 2 แห่ง หากไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติในปี 2566 เพิ่มขึ้น 18.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2566 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 90,225.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,922.8 ล้านบาท จาก 86,302.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 2,692.4 ล้านบาท ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ
2. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,022.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 52,902.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,212.2 ล้านบาท จาก 50,690.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 927.7 ล้านบาท เป็นจำนวน 41,119.2 ล้านบาท จาก 40,191.5 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถั่วเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 37,322.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,710.6 ล้านบาท จาก 35,611.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในระหว่างปีบริษัทฯ จะมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2565	ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.7%	46.4%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	26.0%	26.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	12.1	14.6
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	126.9	146.1
อัตราภาษีจริง (%)	11.2%	11.5%

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2567 บริษัทมีการวางแผนเป้าหมายและแผนดำเนินงานสำหรับธุรกิจทั้ง 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics)

ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงช่วยให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต ทั้งนี้ ทิศทางการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัยแวดล้อมเฉพาะของธุรกิจคลังสินค้านั้น รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E-Commerce ในกลุ่ม B2C ที่สูงกว่า 24% YoY ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมผู้บริโภคนิยมทำธุรกรรมซื้อขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น อาทิ ผลผลิตเกษตร สินค้าอุปโภคบริโภค และอาหารพร้อมทาน ประกอบกับช่วงครึ่งหลังของปี ภาคการผลิตกลับมากระเตื้องขึ้น ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าฟื้นตัว และยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง (ที่มา : แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมธุรกิจคลังสินค้า, วิจัยกรุงศรี)

เพื่อสอดคล้องกับการปัจจัยเชิงบวกที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพในการดำเนินธุรกิจด้านโลจิสติกส์ทั้งด้านคุณภาพและการนำนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นเทคโนโลยีระบบ Quantum Computing, Internet of Things (IoT) และ Data Analytics เป็นต้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโลจิสติกส์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด Green Logistics รวมถึงการพัฒนาความร่วมมือกับธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีศักยภาพเพื่อส่งมอบบริการ และยกระดับประสบการณ์ของลูกค้าไปพร้อมๆ กัน อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ในระยะยาวกับพันธมิตรทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเล็งเห็นโอกาสการเติบโตทางธุรกิจในต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียน อาทิเช่น ประเทศเวียดนามที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญ

โดยกลยุทธ์ในการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ยังคงมุ่งเน้นการเดินหน้าขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยให้ความสำคัญกับการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ การเสริมศักยภาพด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และการส่งเสริมแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน โดยมีโครงการ Green

Logistics ที่พัฒนาขึ้นเพื่อสนับสนุนและเร่งการใช้จ่ายยานยนต์ไฟฟ้าในภาคขนส่งของประเทศ ซึ่งกลุ่มบริษัท จะมีการให้บริการยานยนต์ไฟฟ้า สถานีชาร์จ และพัฒนาแอปพลิเคชันที่นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการบริหารจัดการยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงแบตเตอรี่ ทั้งนี้ ในปี 2566 มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าซื้อยานยนต์ไฟฟ้า จำนวน 25 คัน และตั้งเป้าหมายที่จะเซ็นสัญญาเพิ่มอีก 1,000 คัน ในปี 2567

สำหรับการเติบโตในปี 2567 นี้ บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายส่งมอบโครงการและสัญญาใหม่เพิ่มขึ้น 200,000 ตร.ม. แบ่งเป็นประเทศไทย 165,000 ตร.ม. และเวียดนาม 35,000 ตร.ม. และคาดว่าสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มถึงระดับ 3,145,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมีแผนการขายสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวมทั้งสิ้นประมาณ 213,000 ตร.ม. คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,290 ล้านบาท

2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development)

การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจะหนุนโอกาสการลงทุนใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve industries) ในพื้นที่ EEC ซึ่งจะเป็นการยกระดับห่วงโซ่อุปทานของไทยในอุตสาหกรรมที่เน้นการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง รวมถึงการเหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวเนื่องอันเป็นผลจาก Crowding-in effects อาทิ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ ขนส่งและโลจิสติกส์ เป็นต้น

ยอดขายและให้เช่าใหม่ในพื้นที่นิคมฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้าจะขยายตัวเฉลี่ย 10.0-15.0% ต่อปี อยู่ที่ 5,000-7,000 ไร่ บัณฑิตยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของไทย แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจจำกัดการเติบโตจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจจะทวีความรุนแรงขึ้น (2) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมชั้นนำของโลก เพื่อกระจายความเสี่ยงการลงทุน ซึ่งไทยเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายของนักลงทุนต่างชาติในอาเซียน และ (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่มีความคืบหน้ามากขึ้น โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มพัฒนานิคมฯ รูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคตและสอดคล้องกับนโยบายภาครัฐที่มุ่งสู่เศรษฐกิจแบบ Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย, วิจัยกรุงศรี)

อีกทั้งเหตุการณ์ความขัดแย้งของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและประเทศจีนก็ยังคงดำเนินอยู่ และปัญหาความไม่สงบระหว่างยูเครน-รัสเซีย รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของประเทศจีน ทำให้ภาคอุตสาหกรรมจำนวนมากมีการจัดระบบการผลิตครั้งใหญ่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนออกมายังภูมิภาคอาเซียนโดยเฉพาะประเทศไทยมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตส่งเสริมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ EEC ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้วยความพร้อมด้านการคมนาคม การขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการของผู้ประกอบการ การจัดหาทรัพยากรต่างๆ และความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเศรษฐกิจอื่นในประเทศ ถือเป็นโอกาสสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทอันเป็นผลมาจากความพร้อมของประเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น กอปรกับศักยภาพของธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทที่มีความพร้อมและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างหลากหลาย ส่งผลให้บริษัทยังคงยืนหยัดความเป็นผู้นำในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทยังคาดการณ์ว่าการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีนยังคงมีอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากความขัดแย้งทางการค้า ประกอบกับค่าแรงและต้นทุนการผลิตของประเทศจีนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการเตรียมพร้อมเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต

โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีโครงการพัฒนานิคมฯ ใหม่และขยายนิคมฯ ในประเทศไทยรวม 7 โครงการ บนพื้นที่รวมเกือบ 10,000 ไร่ ในช่วง 4 ปีข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่นิคมฯ รวมกว่า 52,000 ไร่ ในปี 2570 โดยบริษัทยังคง

มุ่งพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์อัจฉริยะ (Smart ECO Industrial Estate) อย่างต่อเนื่อง โดยขยายขีดความสามารถให้ครอบคลุม 6 องค์ประกอบสำคัญคือ Smart Services, Smart Mobility, Smart Communication, Smart Power, Smart Water และ Smart Security ภายใต้การบริหารจัดการโดยศูนย์ควบคุมกลาง (Unified Operation Center) และต่อยอดการเป็น Total Solutions Partner ให้กับลูกค้าด้วยการให้บริการที่เกี่ยวข้อง เช่น บริการด้านความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ไทคอมนาคม ในประเทศเวียดนาม นอกจากนี้เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน 1 – เห่งฮาน ซึ่งเฟส 1 ประสบความสำเร็จอย่างมากมีผู้เช่าไปแล้วกว่า 77% และอยู่ระหว่างการพัฒนาเฟส 2 อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนการที่จะขยายเขตอุตสาหกรรมอีก 3 โครงการบนที่ดินรวมกว่า 22,815 ไร่

โดยบริษัทฯ มีการตั้งเป้ายอดขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเวียดนามรวม 2,275 ไร่ (โดยเป็นยอดขายที่ดินในไทย 1,650 ไร่ ในเวียดนาม 625 ไร่)

3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power)

3.1 ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภค (Utilities)

บริษัทยังคงวางเป้าหมายการเติบโตในการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรม โดยภายในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทได้วางแผนจะเพิ่มปริมาณการจำหน่ายน้ำให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทที่มีอยู่ปัจจุบัน และนิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่จะเกิดขึ้น สอดคล้องกับแผนขยายนิคมอุตสาหกรรมในประเทศของกลุ่มบริษัท อีกทั้งบริษัทได้มีการพัฒนากระบวนการผลิตน้ำเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเทคโนโลยีการบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำ (Wastewater Reclamation) มาใช้ในกระบวนการผลิต ผลิตน้ำ Reverse Osmosis (R.O.) รวมถึงการต่อยอดในการนำเทคโนโลยีการผลิตน้ำที่ปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) มาใช้ อีกทั้งบริษัทยังคงสำรวจหาแหล่งน้ำดิบทางเลือกต่าง ๆ เพื่อความมั่นคงและลดต้นทุนในการซื้อน้ำดิบ และยังได้นำเทคโนโลยีแพลตฟอร์ม “Smart Utilities Services” และ “Innovative Solution” มาให้บริการแก่ลูกค้า มาเสริมประสิทธิภาพในการให้บริการ และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับผลิตภัณฑ์น้ำที่จำหน่าย

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคไปยังประเทศเวียดนาม โดยได้มีแผนในการขยายการจำหน่ายน้ำในเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามแผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท ในประเทศเวียดนาม รวมถึงได้มีแผนในขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่นอกนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทยังมองหาโอกาสการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนามเพิ่มเติมอีกด้วย

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 178 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศ 142 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนาม 36 ล้านลูกบาศก์เมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตกว่า 14% จากการขยายการให้บริการน้ำทุกประเภทในโครงการนิคมใหม่ๆ ของ WHA และนอกนิคมของ WHA รวมถึงความต้องการน้ำของลูกค้าในเวียดนามที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร รวมถึงเดินหน้าพัฒนา Smart Water Platform และมองหาโอกาสขยายธุรกิจใหม่ๆ อาทิ โซลูชันสิ่งแวดล้อม และสาธารณูปโภคสำหรับอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นต้น

3.2 ธุรกิจพลังงาน (Power)

สำหรับธุรกิจพลังงานไฟฟ้ายังคงเดินหน้าขยายการลงทุนในการพัฒนาโซลูชันด้านพลังงาน โดยเฉพาะพลังงานหมุนเวียน ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ราว 733 เมกะวัตต์ และยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ โดยมีกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

โดยเป้าหมายในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,000 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) 547 เมกะวัตต์ และพลังงานหมุนเวียน 453 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 283 เมกะวัตต์ และยังคงเดินหน้าพัฒนานวัตกรรมและโซลูชันพลังงาน ได้แก่ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) และการซื้อขายใบรับรองเครดิต การผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ (Battery Energy Storage System: BESS) และเทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน (Carbon Capture, Utilization and Storage : CCUS) เป็นต้น

4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital)

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการยกระดับองค์กรในทุกมิติเพื่อบรรลุเป้าหมายในการก้าวสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 นี้ ภายใต้ภารกิจ “Mission To The Sun” ตั้งแต่โครงการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัลต่างๆ การสร้างผลิตภัณฑ์ และมูลค่าเพิ่มใหม่ๆ เพื่อตอบโจทย์ลูกค้า เสริมศักยภาพของระบบนิเวศทางธุรกิจของบริษัทให้ครบวงจรยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นการพัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัลสำหรับโครงการ Green Logistics โดยอยู่ระหว่างการพัฒนาแอปพลิเคชันที่รวมบริการต่างๆ (Green Mobility Platform) สำหรับลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าภาคธุรกิจ เช่น การบริหารยานพาหนะ (Fleet Management) การวางแผนเส้นทาง (Route Optimization) และการเชื่อมโยงโครงข่ายสถานีอัดประจุยานยนต์ไฟฟ้า (EV Roaming) เป็นต้น

บริษัทตั้งเป้าที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างสมบูรณ์ภายในปี 2593 (100% Circularity by 2050) ผ่านการดำเนินงานภายใต้ 3 หลักการ ได้แก่ Design & Resource, Green Products และ Operation Excellence นอกจากนี้ บริษัทฯ พร้อมเดินหน้ารุดสู่ปี 2567 ด้วยการมุ่งพัฒนาและยกระดับศักยภาพในทุกด้านเพื่อการเติบโตของทุกกลุ่มธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง ควบคู่กับการสร้างความพร้อมในการรับมือทุกความท้าทายและก้าวสู่เป้าหมายใหม่ต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท ที่ได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และพิจารณาถ่วงน้ำหนักโดยคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกต่างๆ อาทิ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายภาครัฐ ภาพรวมภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อาจส่งผลกระทบต่อกรอบธุรกิจและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทได้

4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

หากพิจารณาความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะรับการประกันรายได้ตามสัญญาตกลง
กระทำการข้างต้น โดยจ่ายจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย และภาษี (EBIT) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง
ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566) มีจำนวน 6,943 ล้านบาท
(อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566) รายได้จากการรับประกันกำไรจาก
การดำเนินงานขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ของ WHABT เท่ากับ 31.90 ล้าน
บาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของ EBIT สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นจะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ
คอร์ปอเรชั่น ยังมีผลการดำเนินงานที่เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงอนุมานได้ว่า ดับบลิวเอชเอ
คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี และคาดว่าจะมีความสามารถในการรับประกันรายได้ตาม
สัญญาตกลงกระทำได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHABT

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิด
เป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.64

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการกู้ยืม	- ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ 1.5 “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภ เงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน หลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHABT ไม่เกินร้อยละ 35
หลักประกัน	มีหลักประกัน

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็น
ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดย
การกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุน

ทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้ายอดนิยมชั้นนำส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ

2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ¹ (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.07
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.22
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	17.64
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.96

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 กองทรัสต์ได้ทำการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย และวิธีการกำหนดการชำระคืนเงิน โดยมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่มียผลบังคับใช้

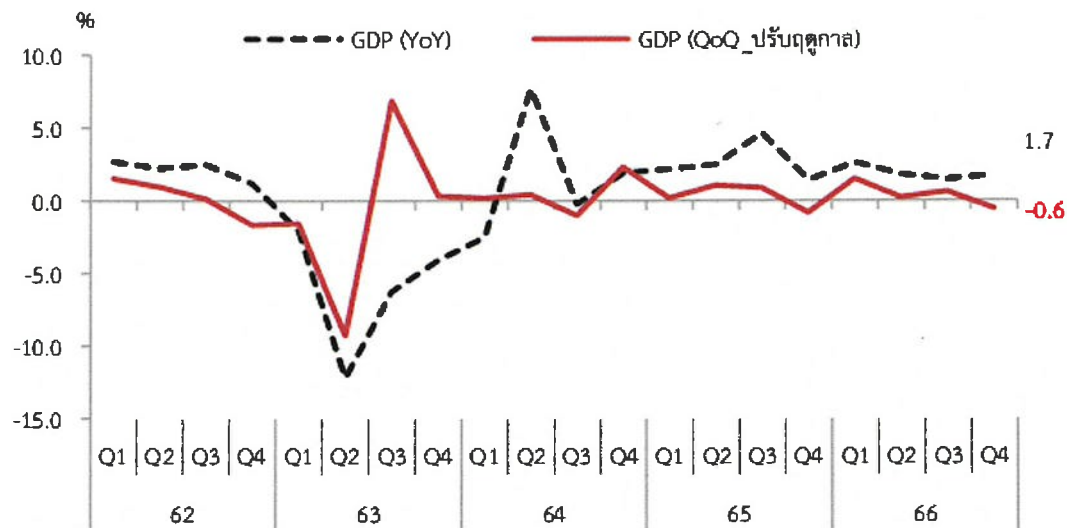
โดยในปี 2567 ทางกองทรัสต์จะทำการพิจารณาแผนการในการหาแหล่งเงินทุนหรือวิธีการในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ทดแทน ในช่วงเวลาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2562 – 2566

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี ขยายตัวร้อยละ 1.7 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรม และบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อม และสาขาขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง

ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวด สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องของการจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 16 ไตรมาส โดยการใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.8 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มบริการทางการเงินร้อยละ 35.4 และร้อยละ 7.9 ตามลำดับ การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 4.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.3 ในไตรมาส

ก่อนหน้า และเป็นอัตราการขายตัวสูงสุดในรอบ 37 ไตรมาส ตามการขายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส สอดคล้องกับการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 เติบโตจากร้อยละ 2.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 0.3 เทียบกับร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเฉลี่ย อยู่ที่ระดับ 55.2 เพิ่มขึ้นจากระดับ 51.7 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 16 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ของรัฐบาล ลดลงร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับ สินค้าและบริการในระบบตลาดลดลงร้อยละ 14.1 และรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 8.0 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่าย ประจำไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 31.0 (สูงกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.5 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 33.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

- การลงทุนรวม ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐ ที่ลดลงติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 20.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการลดลงของการลงทุนรัฐบาลร้อยละ 33.5 เนื่องจากความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 7.0 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 7.2 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.9 และร้อยละ 20.1 ในไตรมาสก่อนหน้าและในไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน ตามลำดับ) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.0 เติบโตจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุน ในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของ กลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 และกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) เป็นสำคัญ สอดคล้องกับ การลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ร้อยละ 5.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วน การส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 11.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 6.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 8 ร้อยละ 9.9 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส ร้อยละ 1.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ที่ลดลง อาทิ การผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 13.9) การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ลดลงร้อยละ 15.7) การคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลง ร้อยละ 18.7) การผลิตน้ำตาล (ลดลงร้อยละ 20.1) และการผลิตเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย (ยกเว้นร้านตัดเย็บเสื้อผ้า) (ลดลงร้อยละ 21.6) ส่วนการผลิตสินค้าสำคัญๆ ที่เพิ่มขึ้น อาทิ การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ร้อยละ 18.7) การปุ๋ยเคมี และสารประกอบไนโตรเจน (ร้อยละ 30.3) การผลิตสายไฟและเคเบิลฯ (ร้อยละ 36.9) และการผลิตเครื่องประดับเพชรพลอยแท้ฯ (ร้อยละ 15.0) สำหรับอัตราการใช้กำลังการผลิต เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 56.72 ต่ำกว่าร้อยละ 58.02 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าร้อยละ 60.32 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งปี 2566

สาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และอัตราการใช้กำลังการผลิต เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 59.06 ต่ำกว่าร้อยละ 62.76 ในปี 2565

- การลงทุนรวม ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐ ที่ลดลงติดต่อกัน เป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 20.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการลดลงของการลงทุนรัฐบาลร้อยละ 33.5 เนื่องจากความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 7.0 สำหรับอัตราดอกเบี้ยจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 7.2 (ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 20.9 และร้อยละ 20.1 ในไตรมาสก่อนหน้าและในไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน ตามลำดับ) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.0 เติบโตจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

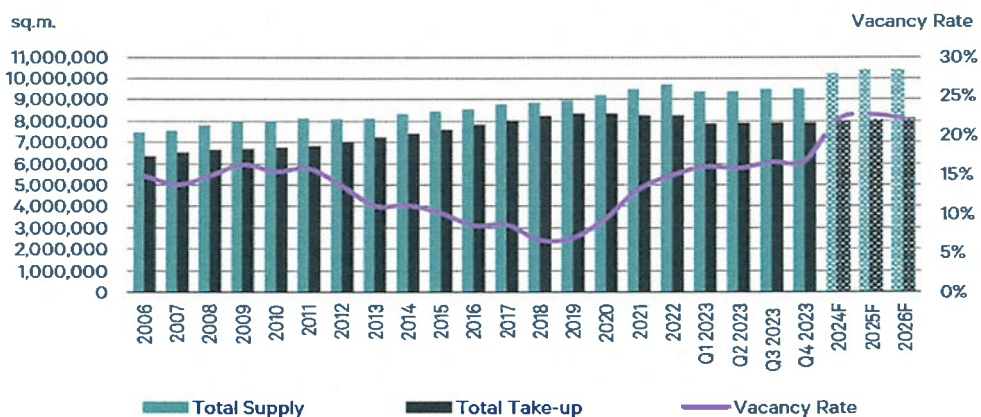
อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 อาคารสำนักงานให้เช่ามีอุปทานรวม 9,522,888 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยอุปทานใหม่ในไตรมาสนี้นี้มีพื้นที่ 29,927 ตารางเมตร จาก JKL Tower อาคารสำนักงาน Grade A และมีพื้นที่อาคารสำนักงานประมาณอีก 858,222 ตารางเมตร กำลังก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568

ภายในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานที่คาดว่าจะสร้างเสร็จอีก 4 ดิค จำนวน 355,336 ตารางเมตร ได้แก่ One Bangkok Tower 3, 4, 5 และ Central Park Office

นอกจากนี้ จากรายงานพบว่าอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวนประมาณ 767,000 ตารางเมตรมีแผนในการก่อสร้างเพิ่มเติม โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวส่วนใหญ่มีแผนในการก่อสร้างใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แผนการก่อสร้างดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเกิดความล่าช้า

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2549 – 2569



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีผู้เช่ามีจำนวน 7,934,982 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 83.3 ลดลงร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อน

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (CBD - Grade A) นั้นมีผู้เช่าลดลงคิดเป็นพื้นที่ 8,076 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มาจากผู้เช่าระยะยาวจากอาคารเก่าย้ายมาอยู่อาคารใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จ อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (Non-CBD - Grade A) นั้นมีพื้นที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นพื้นที่ 15,776 ตารางเมตร ทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 7,700 ตารางเมตร

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลงจำนวน 13,462 ตารางเมตร แม้ว่าอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (CBD - Grade B) จะมีผู้เช่าพื้นที่ลดลงจำนวน 19,128 ตารางเมตร แต่อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (Non-CBD - Grade B) มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 5,666 ตารางเมตร จึงทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลง

ภาพรวมอาคารสำนักงานทั้งปี 2566 มีพื้นที่ที่ถูกครอบครองโดยผู้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 28,339 ตารางเมตร ทั้งอาคารสำนักงาน Grade A (CBD และ NON CBD) มีผู้เช่าลดลงในพื้นที่อย่างมาก ซึ่งในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงาน Grade B (CBD และ NON CBD) เพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานของผู้เช่าเป็นบวก

แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2565

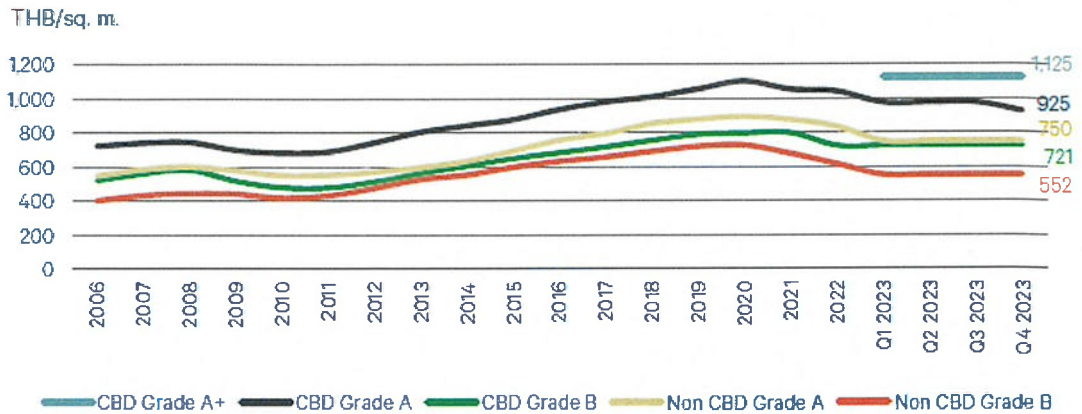
	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไม่เปลี่ยนแปลงไปจากไตรมาสที่แล้ว ยกเว้นอาคารสำนักงาน (CBD - Grade A) โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยลดลงประมาณร้อยละ 5.1 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากเดิมที่ 975 บาทต่อตารางเมตร ปัจจุบันมีแนวโน้มค่าเช่าในอาคารประเภทต่างๆ ยังคง

กดดันโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารเก่าที่ไม่ได้รับการปรับปรุง ซึ่งอาคารเหล่านี้คาดว่าจะลดลงจากผู้เช่าเดิมย้ายไปอยู่ที่อื่น

แผนภาพ 4: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions

ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

อุปทานของอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง จะเพิ่มคุณภาพของพื้นที่อาคารสำนักงาน และลดอายุเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคงที่ในทุกประเภทยังคงคงที่ ยกเว้นสำหรับเกรด (CBD - Grade A) และค่าเช่าส่วนใหญ่จะยังคงมีความกดดัน โดยอาคารที่เก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ที่ขาดสิ่งอำนวยความสะดวก และการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าจะมีโอกาสได้รับผลกระทบมากที่สุด และยังคงเห็นการย้ายของผู้เช่าจากอาคารเหล่านี้ไปยังอาคารที่ใหม่กว่า

ภาพรวมการเช่าทำสัญญาในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 ยังเพิ่มขึ้น ตามปีปฏิทินจำนวนการเช่าพื้นที่ใหม่ของซีบีอาร์อี จำนวน 102 ธุรกรรม โดยส่วนมากเป็นบริษัทสัญชาติไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและบริการ ตามด้วย บริษัทสัญชาติอเมริกันจากกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและการเงิน โดยธุรกรรมส่วนใหญ่เป็นรูปแบบการเช่าแบบดั้งเดิม ซึ่งมีห้องขนาดระหว่าง 100-300 ตารางเมตร และมีธุรกรรมการเช่าพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่น คิดเป็นร้อยละ 26.5 คาดว่าแนวโน้มในการเลือกใช้พื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่นจะยังคงเติบโต จากนโยบายการทำงานแบบผสมของบริษัทหลายแห่งและจากเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ของสำนักงานในรูปแบบนี้ที่ออกมาดีขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

กองทรัสต์ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

4.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่มีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอก รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่าย หรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งบริษัทฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้ไว้แก่กองทรัสต์ มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

4.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีอายุประมาณ 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์
เช่าลงทุนในครั้งแรก โดยปัจจุบันมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี ซึ่งถือว่ามียาวนานพอสมควร
ในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่
เป็นไปตามประมาณการ

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้
เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดย
ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจ
ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวน
เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะ
ทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม โดย
ในส่วนของโครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาคารจัดตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นทำเล
ที่สามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่างๆ ที่สำคัญ อาทิเช่น ถนนพหลโยธิน ตอนเมืองโทลล์เวย์ ทางด่วน
เฉลิมมหานคร เป็นต้น อีกทั้งยังอยู่ใกล้เคียงกับสถานีขนส่งสาธารณะที่สำคัญ อาทิเช่น สถานีขนส่งหมอชิต
รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต รวมถึง
โครงการส่วนต่อขยายของระบบขนส่งมวลชนสาธารณะต่างๆ อาทิเช่น MRT สายสีแดง และ BTS สายสีเขียว
เข้ม เป็นต้น นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าว ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย เช่น โครงการ
คอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่
สำนักงานภายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการที่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้มีผลประโยชน์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ให้กับโครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ก็นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ สำหรับในส่วนโครงการบางนา
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์นั้น อาคารจัดตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นบนถนนบางนา-ตราด โดยตั้งอยู่ใกล้เคียงกับ
ศูนย์การค้าเมกะบางนา ซึ่งเป็นเส้นทางที่สำคัญและสะดวกในการเดินทางสู่ภาคตะวันออกของประเทศ และ
สามารถสัญจรได้สะดวกผ่านทางเส้นทางวงแหวนกาญจกีสงขลาและถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าว
ยังนับเป็นจุดกระจายสินค้าที่สำคัญ เนื่องจากรายล้อมไปด้วยพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ศูนย์
นิทรรศการและการประชุมไบเทค ทำอาภาศยานสุวรรณภูมิ จึงเป็นผลให้โครงการได้รับความสนใจจากบริษัท
ข้ามชาติต่างๆ ที่มีความต้องการพื้นที่สำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก

4.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ผู้เช่าหลัก 10 รายแรกของกองทรัสต์นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.9 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ดังนั้น หากผู้
เช่า 10 รายแรกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการ
ดังกล่าวได้ อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของ
กองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเช่าพื้นที่สำนักงานนั้น ผู้เช่าแต่ละรายมีมูลค่าการลงทุนตงพื้นที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเพื่อย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จึงอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ เพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนรายเดิมได้

4.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า

ผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่างๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารสำนักงาน หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถหาอาคารที่ว่าง ออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าทำกับกองทรัสต์นั้น ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ย 3 ปี โดยหากผู้เช่าประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญาตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนวันสิ้นสุดการเช่า ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร โดยในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคม และรายล้อมด้วยกลุ่มบริษัทในหลากหลายอุตสาหกรรม ซึ่งมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวอยู่เสมอ

4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุง ทรัพย์สินให้ดูทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปี หรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น จะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินหลักในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่องานได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์และลูกค้า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท พลัสพรีฟเพอร์ติสส์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคาร มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนิส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท

ฉบับสิบเอ็ดเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการ และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง

4.2.2. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย ว่าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจาก โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นส่วนหนึ่งโครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนี้ เป็นผู้ถือครองอาคารสำนักงานบนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (อาคาร WHA Tower) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2564 ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่าง อาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและอาคาร WHA Tower ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจุบัน อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถรองรับผู้เช่าได้จำนวนจำกัด ดังนั้น อาคาร WHA Tower จะช่วยรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า อาคาร WHA Tower จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์ เนื่องจากจะทำให้เป็นจุดศูนย์รวมพื้นที่สำนักงานบนถนนบางนาตราด สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าต่างชาติ มาใช้บริการเพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอาคาร WHA Tower นั้น มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) ที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่า โดยโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ขนาดพื้นที่เช่า 8,578 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงของราคาค่าเช่าคือ ประมาณ 330 – 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่โครงการอาคาร WHA Tower จะเน้นระดับทางการตลาดที่พรีเมียมกว่า ขนาดพื้นที่รวมโดยประมาณ 52,000 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า ซึ่งความแตกต่างกันของตำแหน่งทางการตลาดดังกล่าว จะลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของตึกทั้งสองที่มีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาดของอาคารสำนักงานที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนโยบายที่จะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และรูปแบบของโครงการในเชิงลึกเพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการ WHA Tower จะไม่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ในเชิงลบต่อกองทรัสต์ และยังคงลงในสัญญาตกลงกระทำการว่าจะไม่ติดต่อ ชักจูง หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลิกสัญญาเช่าเพื่อมาเช่าพื้นที่ในโครงการ WHA Tower แทน และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่าเอง แต่จะว่าจ้างตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เป็นผู้จัดหาผู้เช่าแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าในส่วนที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้เช่าเอง นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ ว่าหากทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการ WHA Tower ให้แก่บุคคลอื่น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนเสนอให้กับบุคคลอื่น

4.2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเท่ากับร้อยละ 17.6 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการ ในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

การรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ของบริษัท ตึบบลิวเฮเฮ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่นับรวมค่าใช้จ่ายที่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อันได้แก่ (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ในกรณีที่การรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์หมดลง และผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ถึงกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่บริษัท ตึบบลิวเฮเฮ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับประกันไว้

4.2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับประกันมิได้จัดทำหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินตามที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้วิเคราะห์งบการเงินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2564 – 2566 โดยมีความเห็นว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยสิ้นปี 2566 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 90,225 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 37,322 ล้านบาท ส่วนผลการดำเนินงานพบว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 13,729 ล้านบาท และ 14,875 ล้านบาท สำหรับปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี 4,867 ล้านบาท และ 5,708 ล้านบาท สำหรับปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ จากผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าความสามารถของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขึ้นตามสัญญาตกลงกระทำการ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม ความเห็นดังกล่าวอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ ความผันผวนทางเศรษฐกิจและการเมือง และการแข่งขัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ และ ผลการประกอบการและผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มิได้เป็นสิ่งที่รับประกันถึงผลการดำเนินงานหรือความมั่นคงทางการเงินในอนาคต

4.2.7. เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสภาพทรัพย์สินที่ดี แม้จะเปิดดำเนินการตั้งแต่ ปี 2557 ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น กู้ยืมเงิน เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้

ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล โรคระบาด และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

4.3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้

ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่

4.4.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี