

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2565	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เอน์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2566	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เอน์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2567	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เอน์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHABT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย :บาท)	31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664,088,564	2,642,700,000	2,605,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178,029,127	164,031,084	148,157,903
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,903,077	12,712,789	12,266,212
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,711,436	4,063,064	5,582,260
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	60,319	6,254,979	12,066,933
สินทรัพย์อื่น	4,694,397	4,488,200	4,059,849
รวมสินทรัพย์	2,863,486,920	2,834,250,116	2,787,133,157
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,170,154	10,607,856	10,920,627
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,683,016	2,837,392	3,390,271
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	41,367,537	40,162,422	42,294,916
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	503,418,332	500,860,124	498,370,004
หนี้สินอื่น	2,337,825	2,188,125	2,391,118
รวมหนี้สิน	559,976,864	556,655,919	557,366,936
สินทรัพย์สุทธิ	2,303,510,056	2,277,594,197	2,229,766,221
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,922,777,401	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	380,732,655	354,816,796	306,988,820
สินทรัพย์สุทธิ	2,303,510,056	2,277,594,197	2,229,766,221
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	11.0384
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	199,974,893	197,195,129	178,992,995
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31,901,766	30,979,157	39,232,643
รายได้ดอกเบี้ย	2,539,614	905,478	454,766
รวมรายได้	234,416,273	229,079,764	218,680,404
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(43,987,009)	(41,962,366)	(34,414,615)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,595,486)	(6,564,690)	(6,511,312)
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	(5,257,134)	(5,251,752)	(5,209,049)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(611,500)	(600,698)	(538,041)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(11,446,460)	(11,265,100)	(11,264,389)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(2,021,663)	(2,030,726)	(2,419,095)
รวมค่าใช้จ่าย	(69,919,252)	(67,675,332)	(60,356,501)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	164,497,021	161,404,432	158,323,903
ดอกเบี้ยจ่าย	(22,318,764)	(15,539,176)	(15,539,176)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	142,178,257	145,865,256	145,865,256
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	21,388,564	37,700,000	37,700,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	21,388,564	37,700,000	37,700,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	163,566,821	183,565,256	183,565,256



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	163,566,821	183,565,256	178,940,100
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(761,252)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	883,140
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(2,190,288)	(446,577)	3,842,612
รายได้ค้ำรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,351,628	1,519,196	1,537,167
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	6,194,660	5,811,954	5,227,808
สินทรัพย์อื่น	(206,197)	(428,351)	223,587
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(154,376)	(552,879)	295,941
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,205,115	(2,132,494)	(1,694,467)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	738,246	942,990	(1,537,465)
หนี้สินอื่น	149,700	(202,993)	(699,926)
รายการขาดทุน(กำไร)สุทธิจากเงินลงทุน	-	-	480,078
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(21,388,564)	(37,700,000)	(36,939,767)
ดอกเบี้ยจ่าย	22,318,764	15,539,176	15,843,492
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	172,585,509	165,915,278	165,641,048
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	-	(1,295,702)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(20,936,504)	(14,304,817)	(15,175,250)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(137,650,962)	(135,737,280)	(134,210,942)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(158,587,466)	(150,042,097)	(150,681,894)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	13,998,043	15,873,181	14,959,154
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	164,031,084	148,157,903	133,198,749
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	178,029,127	164,031,084	148,157,903



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ในรอบปี (%)	79.40%	80.30%	(0.90%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,646.93	30,646.93	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	199.97	197.20	1.41%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงาน ขั้นต่ำ (ล้านบาท)	31.90	30.98	2.98%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	2.55	0.90	180.47%
รายได้รวม (ล้านบาท)	234.42	229.08	2.33%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(69.92)	(67.67)	3.32%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	164.50	161.41	1.92%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อ รายได้รวม (%)	70.17%	70.46%	(0.29%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(22.32)	(15.54)	43.63%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการ กำไรสุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	142.18	145.87	(2.53%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	60.65%	63.67%	(3.02%)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	21.39	37.70	(43.27%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	163.57	183.57	(10.89%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	69.78%	80.13%	(10.35%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ปีงบการเงิน 2566 กองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินงานใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานของปี 2565 โดยมี อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 79.0 ลดลงจากรอบเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 1.1 โดยปัจจุบันกองทรัสต์ WHABT มีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเจ อินฟินิท 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 พบว่า กองทรัสต์มีผลการดำเนินการที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาด นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (Trading Business) และธุรกิจการติดต่อสื่อสาร (Telecommunication) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 35.97 และร้อยละ 28.54 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ

สำหรับรอบปีงบการเงินไตรมาส 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

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

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 199.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.78 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังได้รับรายได้จากการรับประกันค่าไถ่จากการดำเนินงานขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 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

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภายหลังจากสถานการณ์คลี่คลายจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 หลายบริษัทเริ่มกลับมามีนโยบายทำงานจากสำนักงานมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บางบริษัทได้พิจารณาการเช่าอาคารสำนักงานแบบยืดหยุ่นแทนการเช่าสำนักงานในรูปแบบเดิม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการตกแต่งที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้บริษัทเล็กๆ สนใจที่จะเช่าสำนักงานในรูปแบบ service office หรือ co-working space แทน นอกจากนี้ การเช่าอาคารสำนักงานที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะและพื้นที่เช่าที่มีขนาดกลาง 100 – 300 ตารางเมตร ยังมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากสะดวกต่อการเดินทางและสามารถปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานให้เข้ากับนโยบายของแต่ละบริษัท อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2567 มี

สำนักงานให้เช่าที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมค่อนข้างมาก จึงอาจทำให้เกิดภาวะการแข่งขันทางด้านราคาที่เข้มข้นขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านธุรกิจ (Grade A – CBD)

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	199.97	197.20	1.41%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31.90	30.98	2.98%
รายได้ดอกเบี้ย	2.55	0.90	180.47%
รวมรายได้	234.42	229.08	2.33%

1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 199.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.08 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.41 จากปีก่อน

1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 31.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.61 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.92 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.98 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 2.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.65 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 180.47 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.55 - 1.725 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2. ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	43.99	41.96	4.82%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.60	6.56	0.47%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.26	5.25	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.61	0.60	1.80%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.44	11.27	1.61%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.02	2.03	(0.45%)
รวมค่าใช้จ่าย	69.92	67.67	3.32%

2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 43.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.77 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.82 จากปีก่อน

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่ คือ ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.47 จากปีก่อน

กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 5.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.24 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.10 จากปีก่อน

กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.80 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 11.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.88 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.17 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.61 จากปีก่อน

กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง

2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 2.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.86 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.45 จากปีก่อน

2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	22.32	15.54	43.63%

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 22.32 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.78 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 43.63 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21.39	37.70	43.27%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	21.39	37.70	43.27%

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เท่ากับ 21.39 ล้านบาท ลดลง 16.31 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 43.27 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664.09	2,642.70	0.81%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178.03	164.03	8.53%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14.90	12.71	17.23%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1.71	4.06	(57.88%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.06	6.25	(99.04%)
สินทรัพย์อื่น	4.70	4.50	4.59%
รวมสินทรัพย์	2,863.49	2,834.25	1.03%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,863.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.24 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.03 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,664.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.81 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 178.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.53 จากปีก่อน

1.3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 14.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.19 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.23 จากปีก่อน

2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.17	10.61	(4.13%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2.68	2.84	(5.44%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	41.37	40.16	3.00%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	503.42	500.86	0.51%
หนี้สินอื่น	2.34	2.18	6.84%
รวมหนี้สิน	559.98	556.65	0.60%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 559.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.33 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.60 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 10.17 ล้านบาท ลดลง 0.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.13 จากปีก่อน
- 2.2) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 41.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 จากปีก่อน
- 2.3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เท่ากับ 2.68 ล้านบาท ลดลง 0.16 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.44 จากปีก่อน

3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,303.51	2,277.60	1.14%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	1.14%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,303.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.14 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4035 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	172.59	165.91	4.02%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(158.59)	(150.04)	5.70%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	14.00	15.87	(11.81%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	164.03	148.16	10.71%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	178.03	164.03	8.53%

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 178.03 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 172.59 ล้านบาท หักลบกับเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 158.59 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 172.59 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 163.57 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 21.39 ล้านบาท ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง 6.19 ล้านบาท และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 158.59 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 20.94 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 137.65 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 มีนาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (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 :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	11.0384
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8097	0.9087	0.8858
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.64%	17.82%	18.12%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.56%	19.64%	20.00%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.25
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.37	10.39	9.99

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

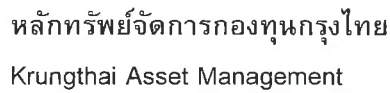
ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผล จำนวน 34 ครั้ง และลงทุนจำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	-	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	0.6815	-	0.6815	137.66	-	137.66
รวม	5.0066	0.4813	5.4879	1,011.33	97.23	1,108.56

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ไม่มี -





เรียน ผู้ถือหุ้นบริษัท

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทิสดี (“ทิสดี”) ของทิสดีเพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทิสดี”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทิสดีซึ่งบริหาร
จัดการโดยบริษัท ฉบับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึง
วันที่ 31 มีนาคม 2567 แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

17 พฤษภาคม 2567

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

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