

## ส่วนที่ 1

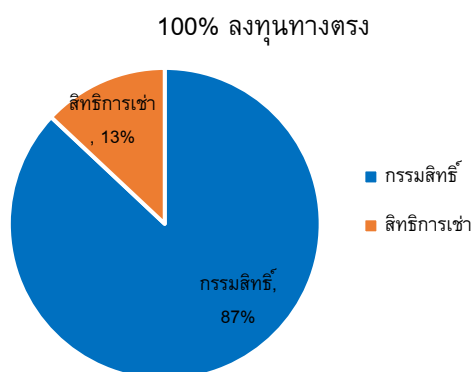
### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

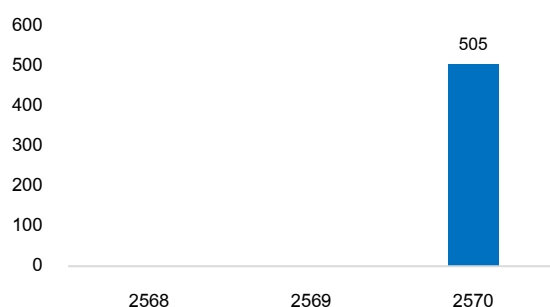
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558

Market Cap	1,383.70 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 มี.ค. 2568	6.85 บาท
จำนวนหน่วย	202.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,311.82 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.4446 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,922.78 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.5187 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558
Price/NAV	0.60 เท่า	อายุผู้เช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	1.61 ปี

#### สัดส่วนการลงทุน



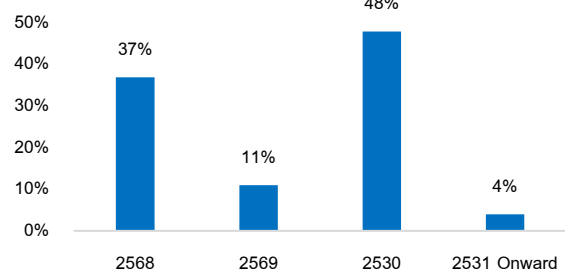
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม (ล้านบาท)



#### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	2,872.09 ล้านบาท
หนี้สินรวม	560.27 ล้านบาท
ส่วนทุน	1,922.78 ล้านบาท
กำไรสะสม	389.04 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 17.58

อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)



#### โครงสร้างรายได้



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์	2,341.00	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่า	339.00	

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

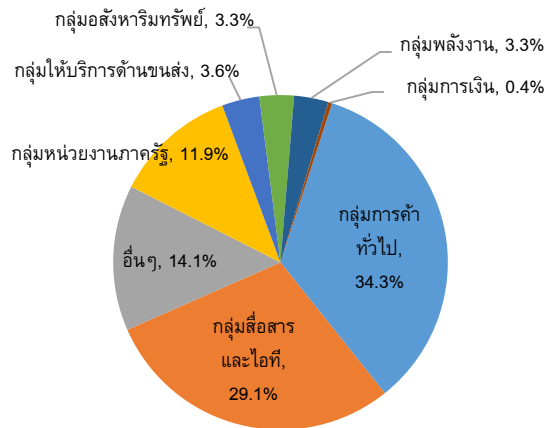
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหุ้น หน่วยทรัสต์
1. สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24%
2. บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,564,200	5.72%
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,798,000	4.36%
5. Mr. Peter Eric Dennis	6,791,800	3.36%

Foreign Limit : 49.00%
 Current Foreign holding : 5.40%

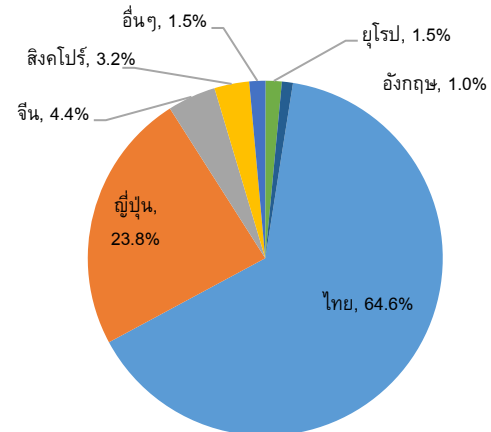
นโยบายการจ่ายเงินปันผล :	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรอบ บัญชี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	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
	ปี 2567	0.6500	-	0.6500
	รวมผลตอบแทน	5.6566	0.4813	6.1379

### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

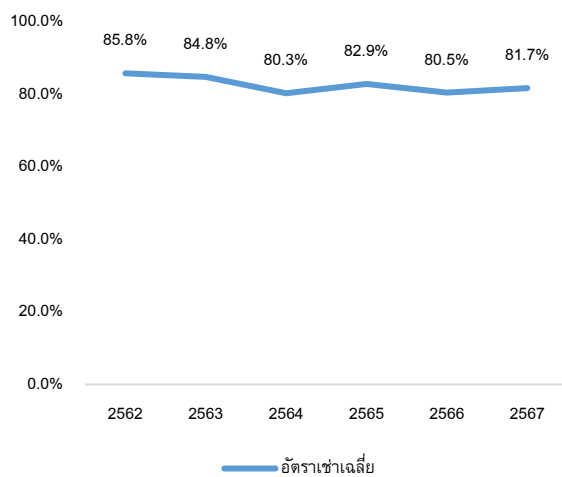


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

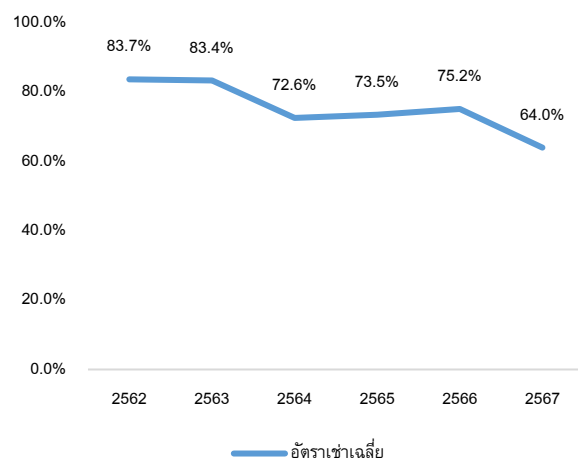


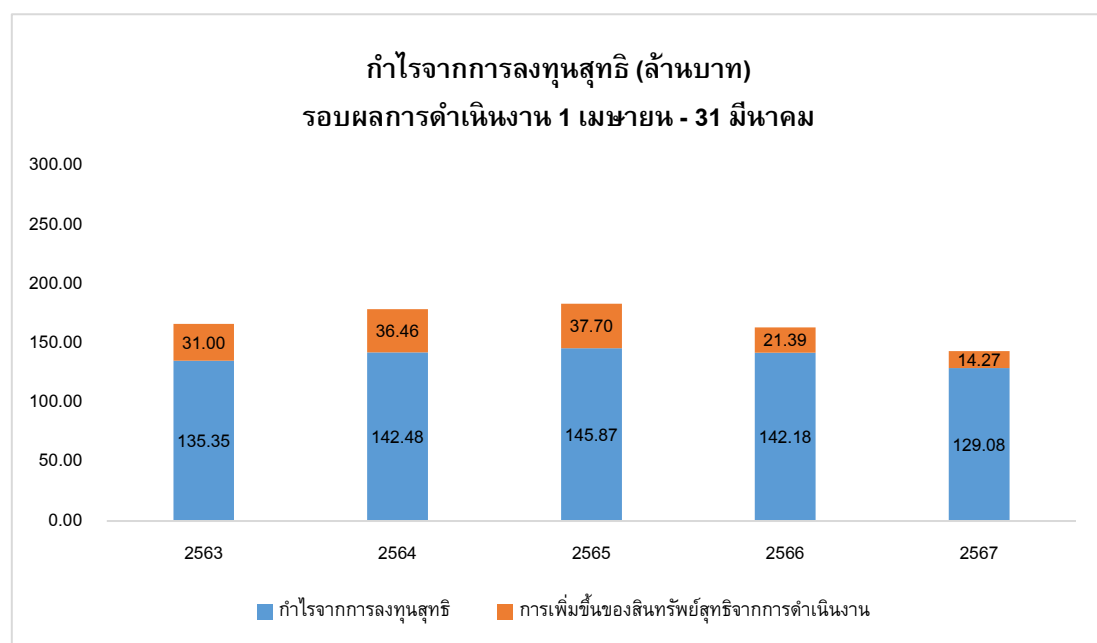
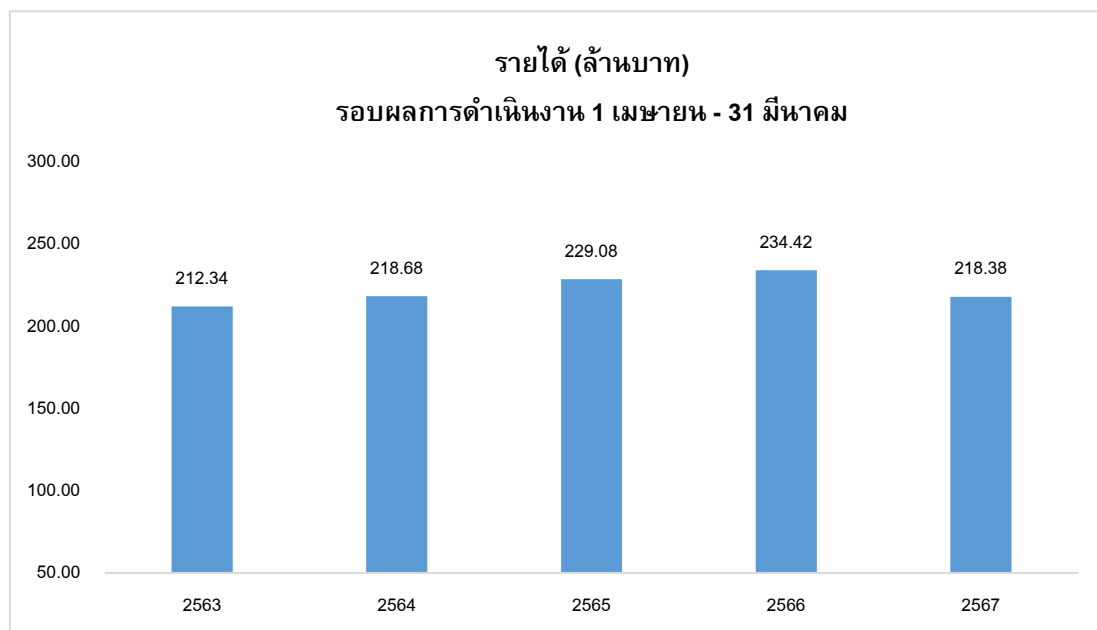
### ผลการดำเนินงาน

อัตราเช่าเฉลี่ยโครงการ  
เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



อัตราเช่าเฉลี่ยโครงการ บางนา บิสซิเนส  
คอมเพล็กซ์





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	196,094,523	199,974,893	197,195,129
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการ ดำเนินงานขั้นต่ำ (บาท)	18,947,972	31,901,766	30,979,157
รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	3,335,084	2,539,614	905,478
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	(68,057,221)	(69,919,252)	(67,675,332)
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	(21,243,858)	(22,318,764)	(15,539,176)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	129,076,500	142,178,257	145,865,256
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	143,344,986	163,566,821	183,565,256
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.4446	11.4035	11.2752
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิ ต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.7096	0.8097	0.9087
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.58%	17.64%	17.82%

\* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568) กองทรัสต์ WHABT มีอัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 76.33 ลดลงจากร้อยละ 79.40 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงตามสัญญา ส่งผลให้รายได้รวมของกองทรัสต์ WHABT ลดลงร้อยละ 6.84 ทั้งนี้ การลดลงของอัตราการเช่าเฉลี่ยดังกล่าวสาเหตุหลักมาจากอาคารสำนักงานแห่งหนึ่งมีผู้เช่าลดขนาดพื้นที่เช่าลง อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ WHABT ยังคงรักษาระดับอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าที่จะหมดสัญญาอยู่ในระดับที่มากกว่าร้อยละ 70 ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ในตลาดสำนักงานให้เช่า พบว่า กองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินงานสูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาดสำนักงานให้เช่า<sup>1</sup> นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังคงมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (Trading Business) และธุรกิจการติดต่อสื่อสารและเทคโนโลยี (Telecommunication & Information Technology) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 34.28 และ ร้อยละ 29.13 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ

<sup>1</sup> อ้างอิงจากข้อมูลวิจัยตลาดสำนักงานให้เช่า ไตรมาส 4 ปี 2567 จากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับการบริหารจัดการทางการเงิน ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ WHABT ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ WHABT ที่ครบกำหนดชำระ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 4.82 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ที่ระดับร้อยละ 17.58 ซึ่งยังคงระดับที่เหมาะสม

สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ WHABT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.1500 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ WHABT จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 รวมทั้งสิ้นเป็นอัตรา 0.6500 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,872.09 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 560.27 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,311.82 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 389.04 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4446 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 196.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.88 ล้านบาท นอกจากนี้ สำหรับรายได้จากการรับประกันค่าไถ่จากการดำเนินงานชั้นต่ำลดลงจำนวน 12.95 ล้านบาท ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2567 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 218.38 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 89.30 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 14.27 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 143.34 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ .....

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.58 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง ในปีงบการเงิน 2567 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,617,253	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,302,259	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	641,032	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,501,927	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,538,789	ตามที่จ่ายจริง

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
  - 1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
  - 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
  - 1.4. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
  - 1.5. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า
  - 1.6. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
  - 1.7. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
  - 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
  - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
  - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
  - 2.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - 2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
  - 2.7. ความเสี่ยงจากเงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
  - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
  - 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
  - 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 3.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
  - 4.1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
  - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
  - 4.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์



**ข้อมูลเบื้องต้น**

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

## 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
ทรัสต์	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.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

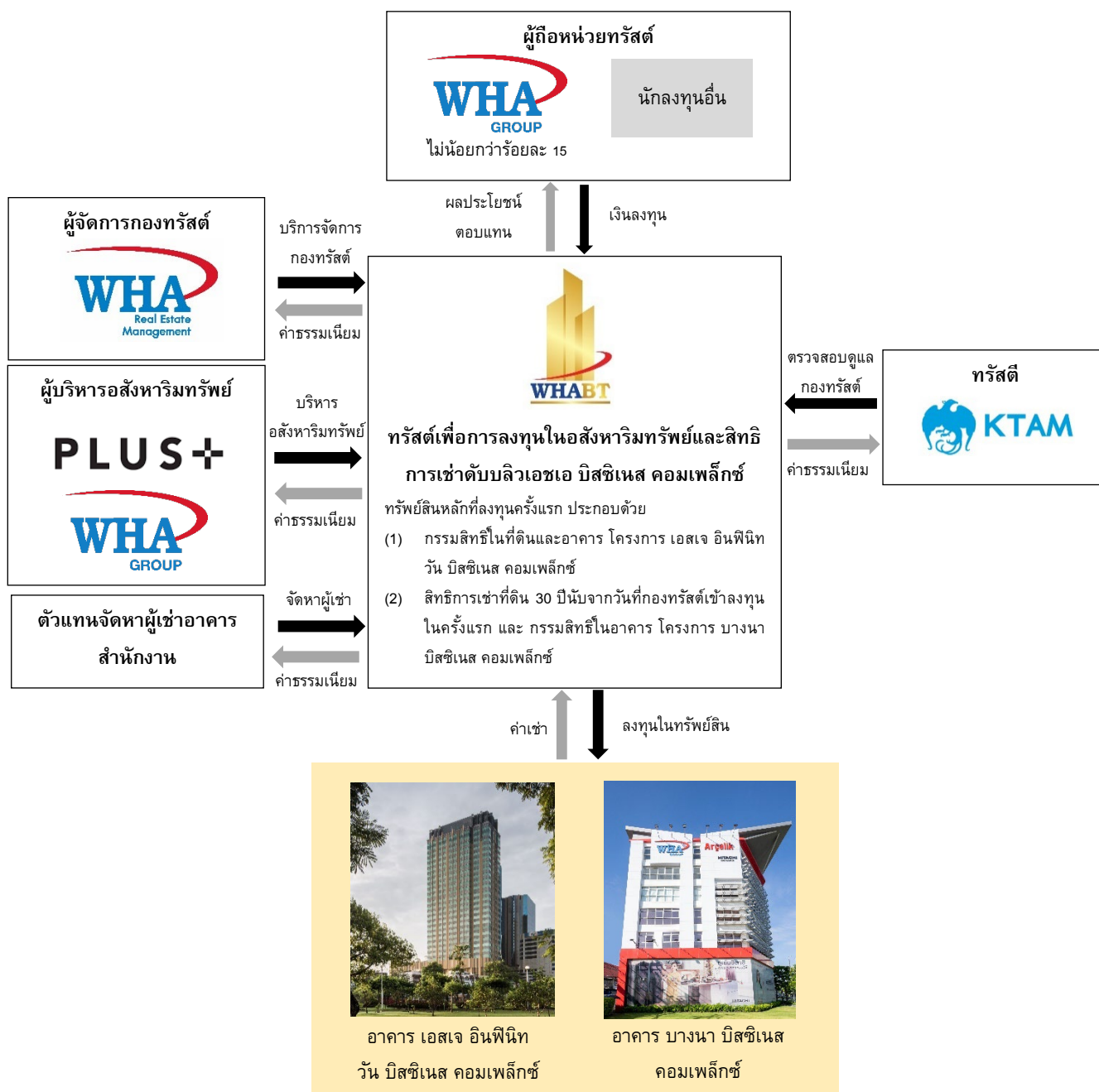
เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

## 2.3 โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ WHABT มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTAM ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHABT และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHABT รวมถึงเป็นผู้รับประกันรายได้จากการดำเนินงานขั้นต่ำของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHA ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5

## 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
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) 21,726.93 <sup>1</sup> ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

รายละเอียดทรัพย์สิน		
	(มหาชน) จัดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้กับกองทรัสต์ 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 <sup>1</sup> ตร.ม.	
	(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 ดับบลิวเอชเอ 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"> <li>• หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 เครื่อง (ขนาด 2,000 KVA)</li> <li>• เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 800 KVA)</li> </ul>

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถึงน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ</li> </ul>
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)</li> </ul>
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 750 ลูกบาศก์เมตร</li> <li>ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์</li> <li>หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler)</li> <li>เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)</li> <li>เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่</li> <li>ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง</li> </ul>
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV)</li> <li>ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง</li> </ul>
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์ระบบ Digital Type</li> </ul>
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลิฟท์จำนวน 11 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 2 เครื่อง และลิฟท์กรณีอัคคีภัย จำนวน 1 เครื่อง</li> </ul>

- ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

- ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร	0.8 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	15.0 กิโลเมตร

- สรุปสถานะอัตราการเข้าพื้นที่ในปี 2567

สรุปสถานะอัตราการเข้าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2567	81.72



ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.83
บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	10.69
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	1,866.55	8.59
บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชั่นส์ จำกัด	1,230.00	5.66
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ โลฟส์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	923.00	4.25
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	850.00	3.91
บริษัท ไชน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	686.00	3.16
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	2.79
บริษัท ไทยคอนเนกชั่น จำกัด	344.00	1.58
บริษัท เอ็กซีเอ็มจี ลีสซิง (ประเทศไทย) จำกัด	342.00	1.57
บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342.00	1.57
บริษัท ฟิสการ์ส (ประเทศไทย) จำกัด	342.00	1.57

## (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

- ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-12 และ 333/14-17 หมู่ที่ 13 ถนนเพชรรัตน์ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,920 <sup>2</sup> ตร.ม.

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

รายละเอียดทรัพย์สิน		
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
จำนวนพื้นที่ที่จัดสรรรองรับ	89 คน <sup>3</sup>	
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 <sup>2</sup> 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)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6 ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 20 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

<sup>3</sup> ปัจจุบัน โครงการดัตช์บิลิเอชเอ ทาวเวอร์ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งทางดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาก่อสร้างร่วมกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการทำหน้าที่ในการจัดหาพื้นที่จัดถยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
รวม			6-0-32	1-1-59.6

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

- ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 (เทพรัตน) หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- ระยะทางโดยประมาณ:

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

- สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่ในปี 2567

สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2567	64.00

ข้อมูลผู้เช่า จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
บริษัท อาร์เซติก อิตาชิ โฮม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,257.00	58.93
บริษัท ดีเอสทีกรุ๊ป จำกัด	310.00	3.48
บริษัท สวอน สยาม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	142.00	1.59

#### 2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาการประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก 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	2,341.0
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	339.0
รวม		2,680.0

ที่มา: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568

- วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

• สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2568
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	<b>พื้นที่สำนักงาน</b> อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80.0 ในปีที่ 2 – 4 เท่ากับร้อยละ 85.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90.0 <b>พื้นที่ร้านค้า</b> อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70.0 ในปีที่ 2 – 4 เท่ากับร้อยละ 75.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80.0
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 11.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.0

(2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2568
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 75.0 ในปีที่ 2-4 เท่ากับร้อยละ 80.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 85.0

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2568
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ ดูแลรักษาทรัพย์สิน และเงิน สำรองไว้สำหรับปรับปรุงใน อนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณี ที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้ม ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ได้มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งตั้งอยู่ชั้น 8 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.5.2 ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 76.57 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

### ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
1	บริษัท อาร์เซลิค อิตาซี โฮม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
3	บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชันส์ จำกัด
6	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
8	บริษัท ไซน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด
10	บริษัท ไทยคอนเนกชั่น จำกัด
10	บริษัท เอ็กซีเอ็มจี ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด
10	บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
10	บริษัท ฟิสการ์ส (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 1.61 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

### ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	8,663.81	36.9
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	14,548.50	62.0
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	253.00	1.1
รวม	23,465.31	100.00

### 2.5.3 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	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	1 เม.ย. 2567- 31 มี.ค. 2568
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิส ซิเนส คอมเพล็กซ์	84.8%	80.3%	82.9%	80.5%	81.4%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอม เพล็กซ์	83.4%	72.6%	73.5%	75.20	64.0%

### 2.5.4 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้
  - การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์
  - การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
  - การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
  - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ



กองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

- 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 บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา 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 และทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีพื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ภายใต้การบริหารรวมมากกว่า 3.11 ล้านตารางเมตร

- 2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ WHABT ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHABT (NAV)

- 3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ

คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

## 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 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปี

ของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระ และการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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) ค่าเผื่อหนี้สูญ

2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2567 (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	196.09	199.97
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18.95	31.90
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)	9.66	15.95

3) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2567 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18.95	31.90	(40.60)

4) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 25/2568 ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของ ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2565 – 2567 งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	86,302	90,225	101,541
หนี้สินรวม	50,690	52,903	63,030
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	32,050	33,487	34,832
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,562	3,835	3,679
รวมส่วนของเจ้าของ	35,612	37,322	38,511
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	86,302	90,225	101,541

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,031	2,191	2,604
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,733	10,479	6,454
รายได้จากการขายสินค้า	1,965	2,204	2,277
รวมรายได้	13,729	14,875	11,335
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,056)	(1,130)	(1,377)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,362)	(5,531)	(2,511)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,174)	(1,307)	(1,326)
กำไรขั้นต้น	6,137	6,908	6,120
รายได้อื่น	1,253	644	1,271
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(407)	(465)	(363)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,575)	(1,640)	(1,607)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,126)	(1,235)	(1,378)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	585	1,496	1,736
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,867	5,708	5,779
ภาษีเงินได้	(546)	(659)	(977)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
กำไรสำหรับปี	4,321	5,050	4,802
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(312)	(512)	(312)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,010	4,538	4,490

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,422	8,022	2,926
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(39)	(6,791)	(5,050)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(818)	(1,914)	3,854
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3,565	(683)	1,730
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,573	7,148	6,450
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	(15)	(4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	7,148	6,450	8,176

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2567 มีดังนี้

**ธุรกิจโลจิสติกส์** ในปี 2567 มีการเติบโตต่อเนื่อง โดยได้ลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มรวม 162,177 ตร.ม. และมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูง 115,511 ตร.ม. ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,108,190 ตร.ม. ด้วยความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังสูงต่อเนื่อง ในปี 2568 บริษัทฯ จึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่ สำหรับประเทศไทย บริษัทฯ มีแผนขยายโครงการสำคัญในทำเลที่มีศักยภาพรวมพื้นที่กว่า 380,000 ตร.ม. สำหรับการลงทุนที่ประเทศเวียดนาม โครงการคลังสินค้าโลจิสติกส์แห่งแรกขนาด 37,000 ตร.ม. ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการต้นปี 2568 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการโลจิสติกส์ในพื้นที่ 300 ไร่

ในส่วน บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (WGCL) บริษัทฯ ประกาศมุ่งสู่การยกระดับจาก 3PL เป็น 4PL โดยอาศัยจุดแข็งและความเชี่ยวชาญร่วมของ WHA และ GC เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในธุรกิจโลจิสติกส์ ในการขยายขอบเขตการให้บริการสู่การวางแผน ออกแบบ และบูรณาการระบบโลจิสติกส์ อย่างครบวงจร

สำหรับ Office Solutions ปัจจุบัน มี 6 โครงการในกรุงเทพฯ บนพื้นที่กว่า 120,000 ตร.ม. โดยล่าสุดเปิดให้บริการแล้วในปี 2567 ได้แก่ โครงการ Qube โลฟส์สไตล์ รีเทลสเปซ พื้นที่ 3,000 ตร.ม. อยู่ติดสถานี BTS สุรศักดิ์ และยังมีโครงการศูนย์การแพทย์เฉพาะทางในย่านสาทร พื้นที่ 6,900 ตร.ม. คาดว่าแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2568

บริษัทฯ ได้ตั้งเป้ากลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ในปีนี้ โดยการเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,309,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. (ไทย 163,000 ตร.ม. / เวียดนาม 37,000 ตร.ม.) ขณะที่กองทรัสต์ บริษัทฯ มีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART รวมประมาณ 70,000 ตร.ม. มูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท

**ธุรกิจโมบิลิตี้** ในปี 2567 บริษัทฯ เปิดตัวโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Mobilix ภายใต้ 3 บริการหลัก ได้แก่ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าแบบครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า โมบิลิกซ์ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะ โดย ณ สิ้นปี 2567 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 330 คัน

และในปี 2568 นี้ บริษัทฯ มุ่งสร้าง Built-to-Suit EV ecosystem of Logistics ที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศยานยนต์ไฟฟ้า (EV Ecosystem) และการให้บริการอย่างครบวงจร โดยตั้งเป้าหมาย EV ภายใต้การบริหารจัดการรวม 1,700 คัน และเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 คัน ในอีก 5 ปีข้างหน้า

**ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม** ในปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินสูงต่อเนื่องรวม 2,565 ไร่ (ไทย 2,453 ไร่ / เวียดนาม 112 ไร่) และยอด MOU รวม 716 ไร่ (ไทย 696 ไร่ / เวียดนาม 20 ไร่) ซึ่งยังคงได้รับปัจจัยบวกจากราคาขายที่ดินที่ปรับตัวขึ้น รวมถึงอานิสงส์จากการย้ายฐานการลงทุน / การผลิต (Relocation) และการย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่ใกล้กับตลาด (Nearshoring) ที่ยังคงมีเข้ามาต่อเนื่อง ภายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีของสหรัฐฯ โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,535 ไร่ (ไทย 1,530 ไร่ / เวียดนาม 5 ไร่)

โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีลูกค้ารายสำคัญ อย่าง Google ได้ลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อสร้าง Data Center แห่งแรกในประเทศไทย และ Haier ได้สร้างโรงงานผลิตเครื่องปรับอากาศครบวงจรแห่งใหม่ อีกทั้งในไตรมาส 4/2567 ที่ผ่านมามีการลงทุนในสัญญาซื้อขายที่ดินกับบริษัทเทคโนโลยีระดับโลก ที่มีแผนสร้าง Data Center ในประเทศไทยเพิ่มอีก 1 โครงการ รวมทั้งบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มลูกค้าค้าเช่าเซิร์ฟเวอร์จากประเทศจีน ญี่ปุ่น และยุโรป อีกหลายโครงการ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีทั้งหมด 15 นิคมอุตสาหกรรม (ไทย 14 แห่ง / เวียดนาม 1 แห่ง) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 7 โครงการ บนพื้นที่ 8,810 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการที่ดินจากนักลงทุนที่คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนโครงการในประเทศเวียดนาม ขณะนี้มี 2 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2,297 ไร่ (368 เฮกตาร์) ที่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate, IRC) เรียบร้อยแล้ว และ 1 โครงการ ขนาด 1,094 ไร่ (174 เฮกตาร์) อยู่ระหว่างการขออนุมัติใบอนุญาตลงทุน ล่าสุดช่วงเดือนมกราคม 2568 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง พื้นที่รวม 4,000 ไร่ (640 เฮกตาร์)

สำหรับกลุ่มธุรกิจดังกล่าวในปีนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดขายที่ดินรวมไว้ที่ 2,350 ไร่ (ไทย 1,700 ไร่ / เวียดนาม 650 ไร่) โดยมุ่งเน้นการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

**ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ)** บริษัทฯ มีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 166 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากยอดขายและบริหารน้ำที่เติบโตขึ้นทุกผลิตภัณฑ์จากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะปริมาณยอดขายจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-added product) ซึ่งมีปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปริมาณการจำหน่ายน้ำในเวียดนามของโครงการ Doung River ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 173 ล้านลูกบาศก์เมตร (ไทย 132 ล้านลูกบาศก์เมตร / เวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร) และยังคงมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

**ธุรกิจไฟฟ้า** ด้านธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในปี 2567 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 290 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 965 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 701 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 173 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 264 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด

ในปี 2567 บริษัทฯ มีปริมาณขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 158 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้นกว่า 35% จากปีก่อนหน้า และมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 นี้จำนวนกว่า 100 เมกะวัตต์

สำหรับเป้าหมายปี 2568 บริษัทฯ ตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า(PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,185 เมกะวัตต์ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าเป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 657 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ ถึง 635 เมกะวัตต์

**ธุรกิจดิจิทัล** จากความมุ่งมั่นในการยกระดับองค์กรในทุกมิติ บรรลุเป้าหมายการเป็น Technology Company ในปี 2567 บริษัทฯ ยังมุ่งผลักดันไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) พร้อมมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อาทิ การพัฒนา โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน สำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ ส่งผลให้ตั้งเป้ายอดการใช้งานแพลตฟอร์มที่ 900 คัน ในปี 2568 และเพิ่มขึ้นเป็น 6,000 คัน ภายในอีก 5 ปีข้างหน้า และล่าสุด บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการ WHASApp อย่างเป็นทางการ เพื่อเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ได้แบบ real-time

สำหรับปี 2568 WHA Digital เร่งเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับกลุ่มธุรกิจต่างๆ ใน WHA Group ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมอย่าง AI และ IoT ซึ่งปัจจุบันมีโครงการ AI Transformation ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 12 โครงการ พร้อมตั้งเป้าหมายในการพัฒนา 5 แอปพลิเคชันใหม่สำหรับให้บริการภายใน WHA Group ภายในปี 2568

จากแผนการขับเคลื่อนธุรกิจในปี 2568 ส่งผลให้บริษัทฯ ตั้งงบลงทุนรวมประมาณ 20,000 ล้านบาท สำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจโลจิสติกส์ จำนวน 4,000 ล้านบาท ธุรกิจโมบิลิตี้ จำนวน 1,500 ล้านบาท ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,900 ล้านบาท ธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 4,500 ล้านบาท และธุรกิจดิจิทัล จำนวน 450 ล้านบาท ซึ่งบดบังกล่าว สอดรับกับแผนการลงทุน 5 ปี ( 2568-2572 ) ของบริษัทฯ ที่วางยุทธศาสตร์การลงทุนใน 5 กลุ่มธุรกิจภายใต้งบลงทุนรวม 119,000 ล้านบาท

### คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 14,341.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,359.4 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 14,303.4 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 4,526.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	8,580.4	4,387.5	(48.5%)	17,014.6	14,341.6	(15.7%)
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	4,397.5	1,594.1	(63.7%)	7,967.2	5,214.7	(34.5%)
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	4,329.3	2,272.9	(47.5%)	8,403.2	7,856.2	(6.5%)
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	2,414.1	1,246.7	(48.4%)	4,425.7	4,359.4	(1.5%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit) <sup>1/</sup>	(ล้านบาท)	8,725.5	4,303.6	50.7%	17,002.6	14,303.4	(15.9%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) <sup>2/</sup>	(ล้านบาท)	2,488.5	1,214.4	51.3%	4,420.2	4,526.3	2.4%

<sup>1/</sup> รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษ

<sup>2/</sup> กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษ

### ประเด็นสำคัญ

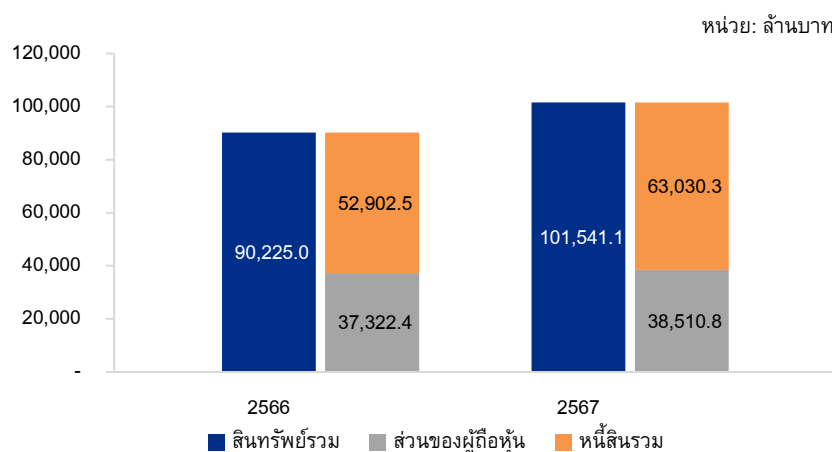
- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,341.6 ล้านบาท และ 4,359.4 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,303.4 ล้านบาท และ 4,526.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ Green Logistics สำหรับปี 2567 รวมเท่ากับ 1,632.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้าเมื่อเทียบกับปี 2566 รวมถึงการเริ่มมีรายได้จากธุรกิจ Green Logistics ในปี 2567
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 7,116.0 ล้านบาท ลดลง 32.8% เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 จำนวน 6,186.8 ล้านบาท ลดลง 19.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2567 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งหมด



จำนวน 1,369.7 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 650.1 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีขนาดรายการเล็กกว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2566
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9% จากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ SDWTP
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,392.4 ล้านบาท ลดลง 22.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่รับรู้ค่าเชื้อเพลิงส่วนต่าง (Energy margin) ลดลง ถึงแม้ว่ารายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์สูงขึ้น 19.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เพิ่มจาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,359.4 ล้านบาท ลดลง 1.5% จากปี 2566 และมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,526.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% จากปี 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรที่สูงขึ้นของธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค

#### ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2567 มีดังต่อไปนี้

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,541.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,316.2 ล้านบาท จาก 90,225.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 5,035.5 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
2. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 1,867.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการลงทุนของบริษัท
3. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,801.8 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 63,030.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,127.8 ล้านบาท จาก 52,902.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัท มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 38,510.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,188.4 ล้านบาท จาก 37,322.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	46.4%	54.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	26.0%	30.4%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	1.0
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	14.6	21.9
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	146.1	311.1
อัตรากำไรจริง (%)	11.5%	16.9%

## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2568 บริษัทมีการวางแผนเป้าหมายและแผนดำเนินงานสำหรับธุรกิจทั้ง 5 กลุ่ม ดังนี้

### 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics)

ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลายประการ อาทิ เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัว ส่งผลให้ภาคการค้าระหว่างประเทศขยายตัวและมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บและกระจายสินค้าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความต้องการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่มีระบบการจัดการที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพสูง เพื่อรองรับการจัดเก็บสินค้า การแพ็คสินค้า และการจัดส่งสินค้าที่รวดเร็ว ประกอบกับการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุมานการลงนามมีความน่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ที่มีการสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคม ที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาคส่วนต่อขยายเชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 ท่าเรือมาบตาพุด เฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ช่วยให้การขนส่งสินค้าสะดวกและรวดเร็วขึ้น ส่งผลให้ความต้องการคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งที่ดีและการเชื่อมต่อกับระบบขนส่งที่หลากหลายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าในประเทศเวียดนามคาดว่าจะมีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญจากการลงทุนจากต่างประเทศจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลให้มีการจัดตั้งโรงงานและฐานการผลิตในประเทศเพิ่มขึ้น ความต้องการคลังสินค้าเพื่อรองรับการผลิตและการขนส่งสินค้าจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยในปี 2567 การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ของประเทศเวียดนามมีมูลค่า 38,226 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ที่มา : แนวโน้มธุรกิจ/ อุตสาหกรรมธุรกิจคลังสินค้า, วิจัยกรุงศรี)

เพื่อสอดคล้องกับปัจจัยเชิงบวกที่เกิดขึ้น บริษัทจึงมุ่งมั่นในการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ยังคงมุ่งเน้นในการขยายการเติบโตทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ สำหรับประเทศไทย บริษัทมุ่งขยายพื้นที่ให้ครอบคลุมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่ EEC และเมืองรอง โดยในปี 2568 มีแผนขยายโครงการสำคัญในทำเลศักยภาพ ได้แก่ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ 2 WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 เฟส 3 และ WHA Mega Logistics Center บางนาตราด กม. 23 Inbound รวมพื้นที่กว่า 380,000 ตารางเมตร สำหรับประเทศเวียดนาม เน้นรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตสูง เช่น อีคอมเมิร์ซ สินค้าอุปโภคบริโภค และสินค้าอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก โดยโครงการคลังสินค้าโลจิสติกส์แห่งแรกในเวียดนามขนาด 37,000 ตารางเมตร ก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมเปิดให้บริการต้นปีนี้ อีกทั้ง ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hoa) เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการโลจิสติกส์ในพื้นที่ 300 ไร่ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับตัวเมืองหลักของจังหวัดและโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ

สำหรับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (WGCL) มุ่งเป้าสู่การยกระดับจาก 3PL เป็น 4PL (Fourth-Party Logistics Provider) โดยอาศัยจุดแข็ง และความเชี่ยวชาญร่วมของ WHA และ GC เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในธุรกิจโลจิสติกส์ โดยการเปลี่ยนผ่านสู่ 4PL เป็นกลยุทธ์สำคัญที่จะช่วยขยายขอบเขตการให้บริการจากการจัดการขนส่งและคลังสินค้า (3PL) ไปสู่การวางแผน ออกแบบ และบูรณาการระบบโลจิสติกส์อย่างครบวงจร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพสูงสุดให้กับบริษัทและลูกค้า

ในส่วน Office Solutions บริษัทยังเดินหน้าขยายโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลที่ดีเยี่ยมของกรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันมีทั้งหมด 6 โครงการ บนพื้นที่รวมมากกว่า 120,000 ตารางเมตร โครงการล่าสุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้วในปี 2567 ได้แก่โครงการ Qube โลฟส์ไคส์ รีเทลสเปซ บนพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร อยู่ติดสถานี BTS

สรุปสำหรับปี 2568 มีโครงการใหม่ที่พร้อมให้บริการ ได้แก่ โครงการศูนย์การแพทย์เฉพาะทางในย่านสาทร พื้นที่กว่า 6,900 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2568

เป้าหมายในปี 2568 คือการเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,309,000 ตารางเมตร มีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร และมีแผนการขายทรัพย์สิน และ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้นประมาณ 70,000 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท

## 2. ธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility)

อุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าเป็นอุตสาหกรรมใหม่ โดยในปี 2567-2569 รถยนต์นั่งไฟฟ้า รถโดยสารไฟฟ้า และรถยนต์ที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ไฟฟ้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์และอุปทานภายในประเทศ จากมาตรการขับเคลื่อนสำคัญ ได้แก่ การให้เงินอุดหนุนกระตุ้นกำลังซื้อ รวมทั้งแนวโน้มกระแสนิยมยานยนต์ไฟฟ้าจากความตระหนักในเรื่องสิ่งแวดล้อมที่เพิ่มขึ้น และความเข้าใจในเทคโนโลยี ยานยนต์ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปัจจัยหนุนจากมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับบริษัทที่ซื้อรถโดยสารและรถบรรทุกไฟฟ้า การสนับสนุนสำหรับรถกระบะไฟฟ้าได้มาตรการ EV 3.5 การปรับสมรรถนะในการเพิ่มระยะทางวิ่งให้สามารถตอบโจทย์การใช้ในเชิงพาณิชย์และการขนส่งผู้โดยสารระหว่างจังหวัดได้มากขึ้น สถานีอัดประจุที่เพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยที่จะสนับสนุนให้ผลประโยชน์การยังมีโอกาสขยายตัว (ที่มา : แนวโน้มธุรกิจ/ อุตสาหกรรมธุรกิจพลังงาน, วิจัยกรุงศรี)

ธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility) เป็นโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรแรกในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Mobilix ซึ่งได้เปิดตัวในปี 2567 ประกอบด้วย 3 บริการหลัก คือ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าแบบครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าส่วนบุคคลและเชิงพาณิชย์โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะอันทันสมัยสำหรับจัดการรถยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่

โดยบริษัทตั้งเป้าให้บริการเช่ารถ EV จำนวนทั้งหมด 20,000 คัน ในอีก 5 ปีข้างหน้า จากกลยุทธ์การสร้างความสำเร็จร่วมกับพันธมิตรทั้งระบบนิเวศยานยนต์ไฟฟ้า การจัดการยานยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่ที่หมดอายุการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ การเป็นเลิศในการให้บริการอย่างครบวงจรพร้อมความยืดหยุ่นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยในปี 2568 คาดว่าจะมีรถ EV ภายใต้การบริหารเช่ารถมากกว่า 1,700 คัน

## 3. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development)

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับอานิสงส์จากการกระจายฐานการผลิตและการขยายตลาดในภูมิภาคอาเซียนของนักลงทุนต่างชาติอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการลงทุนที่ส่งเสริมการลงทุนของ BOI ที่ขยายตัวต่อเนื่องในปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะจำนวนนักลงทุนจีนได้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทำให้สัดส่วนจำนวนนักลงทุนจีนได้มาจัดตั้งโรงงานและบริษัทภายในนิคมอุตสาหกรรมไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบกับนักลงทุนประเทศอื่นๆ เนื่องจากประเทศไทยมีข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ในการเป็นฐานการผลิตในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนนและระบบราง ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนให้เกิดการลงทุนใหม่ นอกจากนี้ยังมีสิทธิประโยชน์จากการลงทุนในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งนักลงทุนชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ 100% ต่างจากประเทศอื่นๆ ที่ให้สิทธิเช่าระยะยาว รวมถึงพื้นที่ EEC มีข้อได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้ถนนเส้นทางหลวงที่ซึ่งกำลังมีการพัฒนาโครงสร้าง

พื้นฐานที่สำคัญ คือ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาบตาพุด สนามบินอู่ตะเภา สนามบินสุวรรณภูมิและเส้นทางรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน (ที่มา : แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม, SCBEIC)

อีกทั้งเหตุการณ์ความขัดแย้งของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและประเทศจีนก็ยังคงดำเนินอยู่ รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของประเทศจีน ทำให้ภาคอุตสาหกรรมจำนวนมากมีการจัดระบบการผลิตครั้งใหญ่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนออกมายังภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะประเทศไทยมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตส่งเสริมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ EEC ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้วยความพร้อมด้านการคมนาคม การขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการของผู้ประกอบการ การจัดหาทรัพยากรต่างๆ และความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเศรษฐกิจอื่นในประเทศถือเป็นโอกาสสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท อันเป็นผลมาจากความพร้อมของประเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น กอปรกับศักยภาพของธุรกิจพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทที่มีความพร้อมและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างหลากหลาย ส่งผลให้บริษัทยังคงยืนหยัดความเป็นผู้นำในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทยังคาดการณ์ว่าการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีนยังคงมีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากความขัดแย้งทางการค้า ประกอบกับค่าแรงและต้นทุนการผลิตของประเทศจีนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการเตรียมพร้อมเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต

โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีทั้งหมด 15 นิคมอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ในประเทศไทย 14 แห่ง และประเทศเวียดนาม 1 แห่ง ทั้งนี้ บริษัทมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 7 โครงการ บนพื้นที่ 8,810 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการที่ดินจากนักลงทุนที่คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการในประเทศเวียดนามยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมี 2 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2,297 ไร่ ที่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate, IRC) เรียบร้อยแล้ว และ 1 โครงการขนาด 1,094 ไร่ อยู่ระหว่างการขออนุมัติใบอนุญาตลงทุน นอกจากนี้ ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทยังได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hoa) เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง พื้นที่รวมประมาณ 4,000 ไร่

บริษัทมุ่งรักษาความเป็นผู้นำในประเทศไทย และขยายธุรกิจในประเทศเวียดนาม รวมทั้งมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังประเทศอื่นๆ บริษัทตั้งเป้ายอดขายที่ดินรวม 2,350 ไร่ ทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม เน้นการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง บริษัทมุ่งมั่นพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศอัจฉริยะ (Smart Industrial Estates) อย่างต่อเนื่อง และพร้อมเป็นพันธมิตรที่ให้บริการโซลูชันแบบครบวงจร เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครอบคลุมยิ่งขึ้น

#### 4. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power)

##### 4.1 ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภค (Utilities)

บริษัทมุ่งเน้นการขยายตัวตามการเติบโตของนิคมอุตสาหกรรมโดยการสร้างความมั่นคงด้านทรัพยากรน้ำในการหาแหล่งน้ำดิบอย่างต่อเนื่อง ขยายการผลิตน้ำที่มีมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Water) เพื่อตอบโจทยความต้องการของลูกค้า พร้อมหาโอกาสใหม่ๆ ในการขยายธุรกิจในพื้นที่นอกนิคมอุตสาหกรรม WHA รวมไปถึงการเข้าร่วมโครงการสาธารณูปโภคน้ำประปา และน้ำเสียในพื้นที่ใหม่ๆ โดยมีเป้าหมายที่จะทำสัญญาซื้อ-ขายน้ำกับการประปาส่วนภูมิภาค ปริมาณสูงสุด 4.3 ล้านลูกบาศก์เมตร/ปี นอกจากนี้ ยังคงเดินหน้าพัฒนา Smart Water Solutions เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินการลดต้นทุน และลดน้ำสูญเสีย สำหรับเวียดนาม บริษัทวางแผน

ขยายธุรกิจน้ำอุตสาหกรรมและบำบัดน้ำเสียเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม และใช้ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาประสิทธิภาพโครงการสาธารณูปโภคด้านน้ำที่ได้เข้าไปลงทุน

โดยในปี 2568 บริษัทตั้งเป้าหมายยอดขายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ประมาณ 173 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศประมาณ 132 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนามประมาณ 41 ล้านลูกบาศก์เมตร บริษัทยังคงมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยตั้งเป้าที่ประมาณ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

#### 4.2 ธุรกิจพลังงาน (Power)

สำหรับธุรกิจพลังงานไฟฟ้า บริษัทเดินหน้าขยายการลงทุนในธุรกิจพลังงานหมุนเวียนทั้งในไทยและนอกประเทศ โดยในไทยมุ่งเน้นการลงทุนในโครงการโซลาร์ฟาร์มลอยน้ำ โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนในรูปแบบ Feed-in-Tariff และ โครงการ Direct PPA เป็นต้น สำหรับประเทศเวียดนาม บริษัทได้เริ่มดำเนินการศึกษาและพัฒนาโครงการไมโครกริด ที่นิคมเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Zone 1 ในจังหวัดทัญฮัว (Thanh Hoa) เฟส 1 ซึ่งคาดว่าจะพร้อมให้บริการเชิงพาณิชย์ในปี 2569 และมุ่งเน้นต่อยอดการขยายธุรกิจโซลาร์ฟาร์มลอยน้ำอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินการพัฒนานวัตกรรมและโซลูชันพลังงานอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) และการซื้อขายใบรับรองเครดิตการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น เทคโนโลยีโรงไฟฟ้านิวเคลียร์ขนาดเล็ก (Small Modular Reactor: SMR) ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ (Battery Energy Storage System: BESS) และเทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน (Carbon Capture, Utilization and Storage : CCUS) เป็นต้น พร้อมตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,185 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นพลังงานหมุนเวียน 657 เมกะวัตต์

#### 5. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital)

บริษัทมุ่งเน้นในการเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับกลุ่มธุรกิจต่างๆ ใน WHA Group ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม เช่น Artificial Intelligence, Internet-of-Things โดยในปัจจุบันมีโครงการ AI Transformation ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 12 โครงการ ได้แก่ Drone Inspection Solution และ IoT Platform for Solar อีกทั้ง WHA Digital พร้อมหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ จากการพัฒนาแพลตฟอร์ม ได้แก่ โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มสำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ โดยได้ตั้งเป้าหมายสำหรับยอดขายการใช้งานโมบิลิตี้แพลตฟอร์มที่ประมาณ 900 คัน ภายในปี 2568 และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 6,000 คัน ภายในอีก 5 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ยังตั้งเป้าหมายในการพัฒนา 5 แอปพลิเคชันใหม่พร้อมให้บริการภายใน WHA Group ภายในปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการสร้างคุณค่าให้กับสังคมด้วยความมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนในปี 2572 อย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การส่งเสริมการใช้นานยนต์ไฟฟ้า โดยตั้งเป้าหมายจำนวนรถยนต์ไฟฟ้าให้บริการประมาณ 20,000 คัน การเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน โดยตั้งเป้าหมายมีกำลังการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนประมาณ 1,200 เมกะวัตต์ ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 683,000 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี การลดการใช้น้ำจากธรรมชาติลงประมาณ 25,000,000 ลูกบาศก์เมตรต่อปี เทียบเท่ากับปริมาณการใช้น้ำของภาคครัวเรือนกว่า 685,000 คน และการจัดการขยะแบบ Zero Waste ที่จะไม่มีการฝังกลบหรือเผาทำลาย เพื่อขับเคลื่อนสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท ที่ได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และพิจารณากลับกรองโดยคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาทิ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายภาครัฐ ภาพรวมภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทได้

5) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

หากพิจารณาความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะรับภาระในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น โดยจ่ายจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย และภาษี (EBIT) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567) มีจำนวน 7,157 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 ของ WHABT เท่ากับ 18.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของ EBIT สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นจะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีผลการดำเนินงานที่เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงอนุมานได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี และคาดว่าจะมีความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHABT

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.58

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

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

## 2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ

## 2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>1</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.36
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	17.58
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.85

หมายเหตุ : <sup>1</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

## 2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 กองทรัสต์ได้ทำการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย และวิธีการกำหนดการชำระคืนเงิน โดยมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่มียผลบังคับใช้

และเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ที่ครบกำหนด เป็นจำนวนทั้งสิ้น 505 ล้านบาท

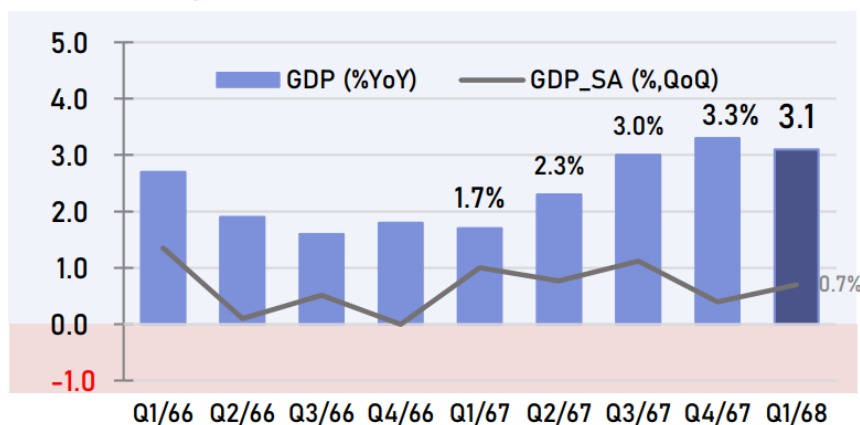


### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

##### อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

แผนภาพ 1: เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2568



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ร้อยละ 0.7 (%QoQ\_SA)

ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูง การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงต่อเนื่อง

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวในทุกหมวดสินค้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ชะลอลงจากการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ในไตรมาสก่อนหน้า

การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 4.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 5.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 26.3 ต่อเนื่องจากการขยายตัว ร้อยละ 39.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการลงทุนรัฐบาล ในขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจลดลง สำหรับอัตราเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 12.8 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 13.4 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่สูงกว่าร้อยละ 5.1 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) ส่วนการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.9 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนในหมวดก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.8 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า

ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขายส่งขายปลีก ขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาก่อสร้าง และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าชะลอตัว

เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.89 สูงกว่าร้อยละ 0.88 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 1.01 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไป และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ย อยู่ที่ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ส่วนดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 10.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (355.2 พันล้านบาท) เงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ 245.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ และหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 มีมูลค่าทั้งสิ้น 12.08 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.4 ของ GDP

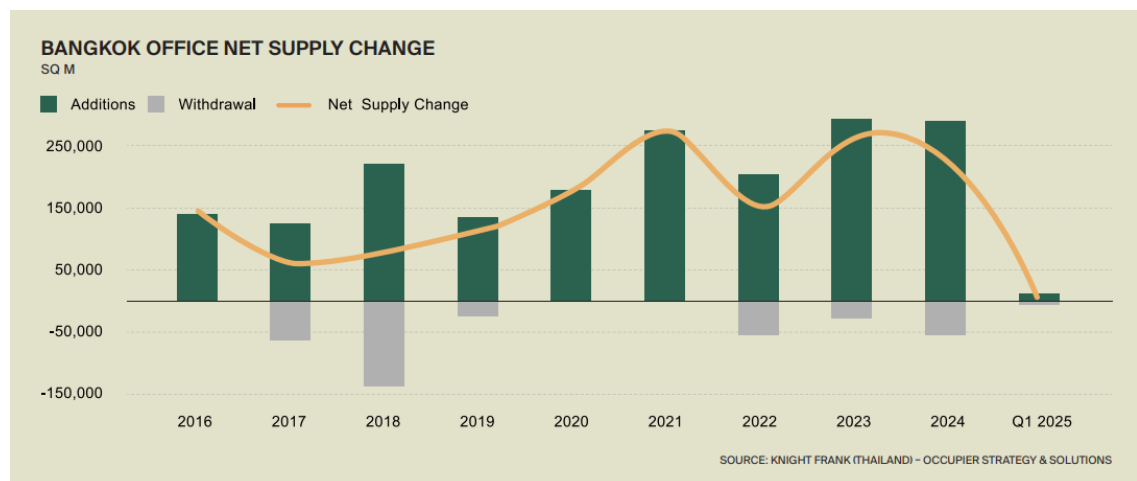
(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

### 3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

#### อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

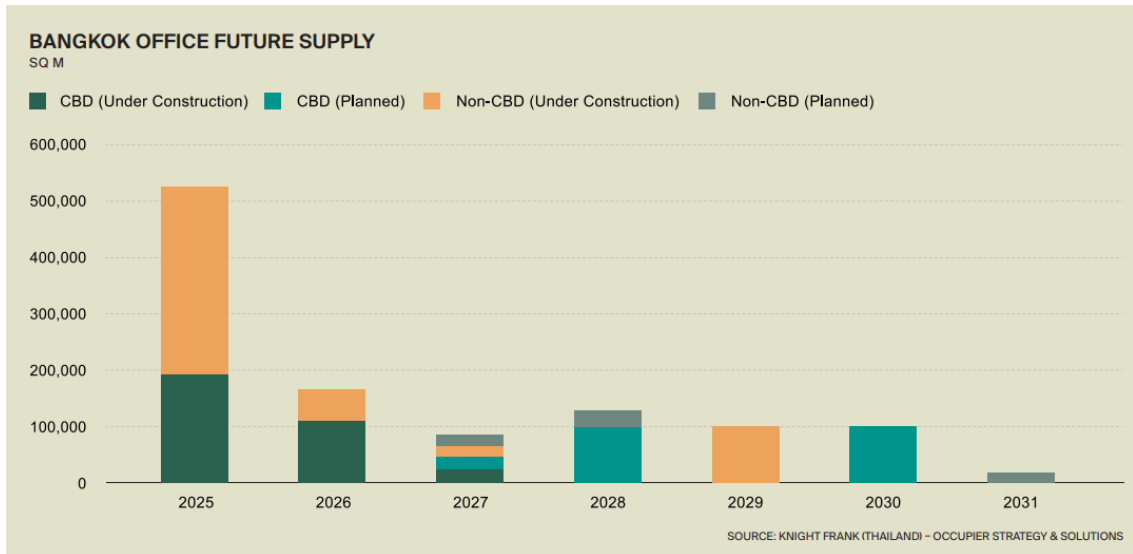
ในไตรมาส 1 ปี 2568 อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 6,314 ล้านตารางเมตร หลังจากโครงการ เวิร์คแอส บงกชพระราม 4 แล้วเสร็จ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานให้เช่าที่ได้รับการรับรองอาคารเขียวก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน เป็นประมาณ 2.1 ล้านตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงและผ่านการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ขณะเดียวกัน โครงการลาดพร้าว ฮิลส์ ถูกปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมทั้งหมด ส่งผลให้อุปทานลดลง 6,000 ตารางเมตร

แผนภาพ 1: การเปลี่ยนแปลงอุปทานสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร



พื้นที่ให้เช่ารวมสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 1.1 ล้านตารางเมตร หลังจากมีการประกาศโครงการใหม่หลายโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง GR9 บริเวณแยกพระราม 9 และ The Central พหลโยธิน ซึ่งทั้งสองโครงการพัฒนาโดยเซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบันมีพื้นที่ประมาณ 835,000 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ ยังคาดการณ์ว่าปี 2568 จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากที่สุด โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 524,000 ตารางเมตร

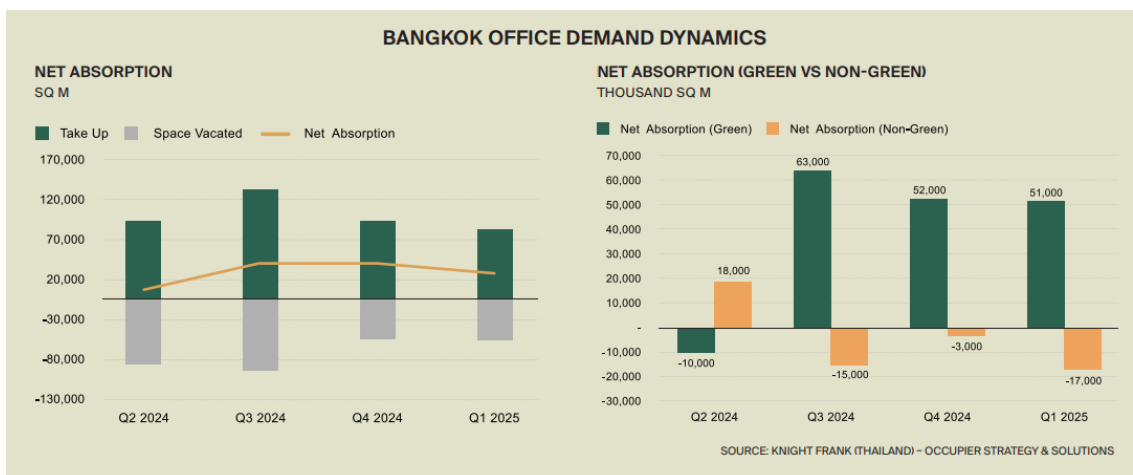
แผนภาพ 2: อุปทานสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครในอนาคต



#### อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าโดยรวมยังคงเป็นบวก แม้ว่าทั้งการใช้พื้นที่รวมและการเช่าพื้นที่สุทธิจะลดลงเล็กน้อย โดยมีการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 31,000 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ที่มีผู้เช่าใช้งานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ 4.89 ล้านตารางเมตร อาคารเขียวยังคงเป็นผู้นำในด้านความต้องการเช่า โดยมีการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 51,000 ตารางเมตร ขณะที่อาคารทั่วไปมีการลดลง 17,000 ตารางเมตร ความต้องการในพื้นที่ทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงแข็งแกร่ง โดยมีการเช่าพื้นที่ที่ 35,000 ตารางเมตร ขณะที่พื้นที่นอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีการหดตัวเล็กน้อยที่ 1,000 ตารางเมตร

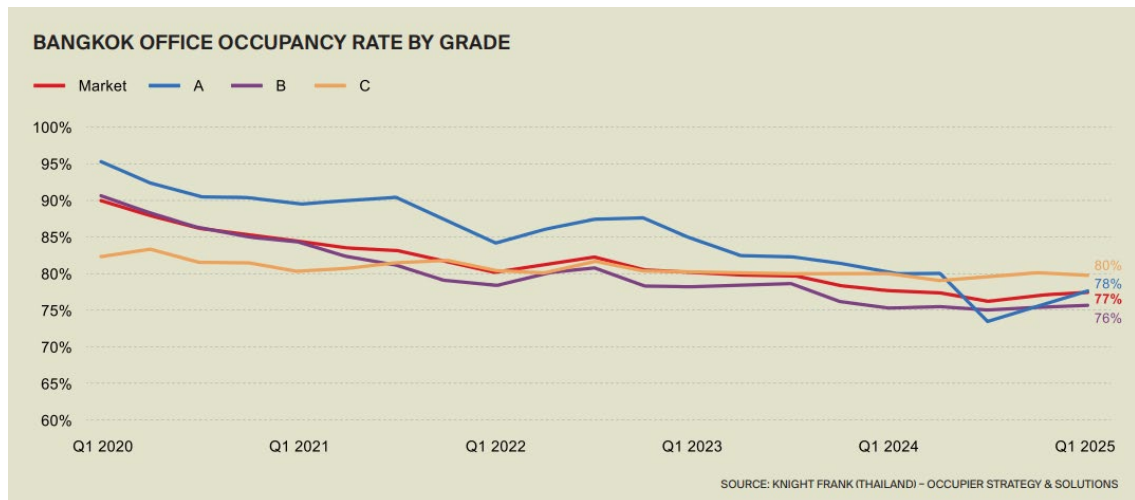
แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า



ในช่วงต้นปี 2568 ความต้องการเช่าสูงกว่าอุปทาน ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมของตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 มาอยู่ที่ร้อยละ 77.5 ถือเป็นการเติบโตติดต่อกันเป็นไตรมาสที่สอง อัตราการเช่าปรับตัวดีขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยเฉพาะเกรด A ซึ่งพื้นที่ได้แข็งแกร่งที่สุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 สะท้อนถึงการฟื้นตัวของกลุ่มนี้จากจุดต่ำสุด

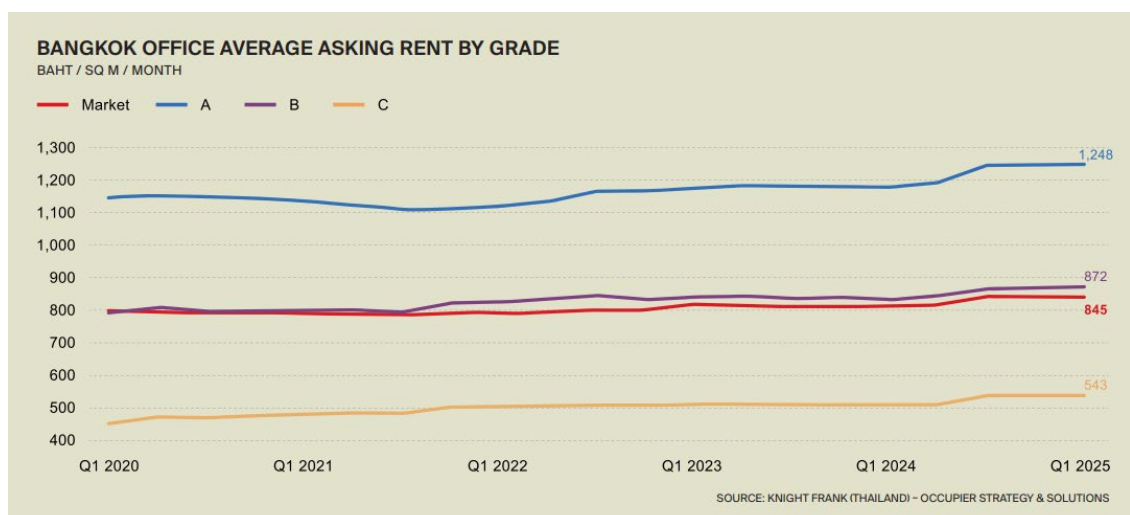
ในไตรมาส 3 ปี 2567 ขณะที่เกรด B ยังคงเป็นกลุ่มที่อ่อนแอที่สุดที่ อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 76 ส่วนเกรด C ทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 80

แผนภาพ 4: อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ในไตรมาส 1 ปี 2568 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) มาอยู่ที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นในทุกเกรดของอาคาร ค่าเช่าอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.2 และระดับสูงสุดใหม่ของตลาดที่ 1,248 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด B เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 อยู่ที่ 872 บาท และอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด C มีการเติบโตสูงสุดในไตรมาสนี้ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 อยู่ที่ 543 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 5: อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



### แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 6.314 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 1 ปี 2568 หลังจากโครงการ WorkLab บนถนนพระราม 4 แล้วเสร็จ ขณะเดียวกัน พื้นที่สำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารเขียวขยายตัวเป็น 2.1 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33 ของอุปทานปัจจุบัน การเช่าพื้นที่สุทธิอยู่ที่ 31,000 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ที่มีผู้เช่าใช้งานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ 4.89 ล้านตารางเมตร โดยอาคารสีเขียวเป็นแรงขับเคลื่อนความต้องการเช่า

ปี 2568 คาดว่าจะเป็นปีที่สำคัญสำหรับตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากจะมีอุปทานใหม่ถึง 524,000 ตารางเมตร ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วง 3 ไตรมาสที่เหลือ หากไม่มีความล่าช้าเพิ่มเติมเกิดขึ้น ในขณะที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ยังคงมีความได้เปรียบในการตอบสนองความต้องการผู้เช่าเนื่องจากมีมาตรฐานทันสมัยและได้รับการรับรองด้านความยั่งยืน แต่การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจะเป็นบททดสอบสำหรับทุกกลุ่มทรัพย์สิน เจ้าของอาคารกำลังต้องเร่งปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งตลาดของอาคาร เนื่องจากผู้เช่ามีความระมัดระวังมากขึ้นเกี่ยวกับคุณค่า การใช้งาน และความเหมาะสมในระยะยาว

เหตุการณ์ล่าสุดได้ทำให้ความคาดหวังของผู้เช่าชัดเจนมากขึ้น หลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เมียนมาร์เมื่อวันที่ 28 มีนาคม ผู้เช่าหลายรายให้ความสำคัญมากขึ้นกับความปลอดภัยของอาคารและการเตรียมความพร้อมสำหรับเหตุฉุกเฉิน แม้อาคารใหม่จะมีค่าเช่าสูงกว่า แต่ปัญหาการดำเนินงานในอาคารเก่า เช่น ลิฟต์เสีย การซ่อมแซมฉุกเฉิน และการประเมินโครงสร้าง ได้ส่งผลโดยตรงต่อความต่อเนื่องทางธุรกิจ สิ่งนี้ทำให้ผู้เช่าต้องพิจารณามากกว่าค่าเช่าเพียงอย่างเดียว โดยให้ความสำคัญกับวิธีการที่เจ้าของอาคารสำนักงานให้เช่าจัดการกับวิกฤตและการบำรุงรักษาในชีวิตประจำวัน ในการนี้ การทำงานของเจ้าของอาคารกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความแตกต่าง: บางรายมีความกระตือรือร้น สื่อสารดี และให้การสนับสนุน ขณะที่บางรายมีการตอบสนองน้อยหรือช้า ซึ่งยิ่งเน้นย้ำถึงความสำคัญของความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคารสำนักงานให้เช่าในการตัดสินใจด้านอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ การกลับมาของมาตรการภาษีศุลกากรในยุคทรัมป์ยังเพิ่มความไม่แน่นอนให้กับผู้เช่าที่เน้นการส่งออกและบริษัทข้ามชาติ เหล่าบริษัทเหล่านี้อาจใช้กลยุทธ์การเช่าที่ระมัดระวังมากขึ้น ชะลอแผนการขยายตัว และมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนพร้อมกับความยืดหยุ่น โดยรวมแล้ว ปัจจัยเหล่านี้บ่งชี้ว่าเจ้าของอาคารสำนักงานให้เช่าจะต้องปรับตัวอย่างรวดเร็ว ไม่เพียงแต่ด้วยการตั้งราคาที่เหมาะสมได้และมีฟีเจอร์ที่น่าสนใจ แต่还必须แสดงให้เห็นถึงความน่าเชื่อถือ ความยืดหยุ่น และการบริการที่ตอบสนองอย่างรวดเร็วในสภาพแวดล้อมการเช่าที่มีความเสี่ยงสูงขึ้น

(ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด)

#### 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 พิจารณาและถือตาม ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่าย หรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งบริษัทบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้ไว้แก่กองทรัสต์ มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ 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 นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยปัจจุบันมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี ซึ่งถือว่ามียาวนานพอสมควรในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

#### 4.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม โดยในส่วนของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาคารจัดตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นทำเลที่สามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่างๆ ที่สำคัญ อาทิเช่น ถนนพหลโยธิน ดอนเมืองโทลล์เวย์ ทางด่วนเฉลิมมหานคร เป็นต้น อีกทั้งยังอยู่ใกล้เคียงกับสถานีขนส่งสาธารณะที่สำคัญ อาทิเช่น สถานีขนส่งหมอชิต รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต รวมถึงโครงการส่วนต่อขยายของระบบขนส่งมวลชนสาธารณะต่างๆ อาทิเช่น MRT สายสีแดง และ BTS สายสีเขียวเข้ม เป็นต้น นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าว ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย เช่น โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการที่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ก็นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ สำหรับในส่วนของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์นั้น อาคารจัดตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นบนถนนบางนา-ตราด โดยตั้งอยู่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าเมกะบางนา ซึ่งเป็นเส้นทางที่สำคัญและสะดวกในการเดินทางสู่ภาคตะวันออกของประเทศ และสามารถสัญจรได้สะดวกผ่านทางเส้นทางวงแหวนกาญจนาภิเษกและถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังนับเป็นจุดกระจายสินค้าที่สำคัญ เนื่องจากรายล้อมไปด้วยพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จึงเป็นผลให้โครงการได้รับความสนใจจากบริษัทข้ามชาติต่างๆ ที่มีความต้องการพื้นที่สำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก

#### 4.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ผู้เช่าหลัก 10 รายแรกของกองทรัสต์นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.41 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่า 10 รายแรกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเช่าพื้นที่สำนักงานนั้น ผู้เช่าแต่ละรายมีมูลค่าการลงทุนตกแต่งพื้นที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเพื่อย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จึงอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ เพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนรายเดิมได้

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า

ผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารสำนักงาน หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 4.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

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

#### 4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง



ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปี หรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น จะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินหลักในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์และลูกค้า

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท พลัสพรีฟเพอร์ติสส์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคาร มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการ และความสามารถในการจ่าย

ผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ หากบริษัท ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัท จะตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม บริษัท จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง

#### 4.2.2. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### 4.2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจาก โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นส่วนหนึ่งโครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนี้เป็นผู้ถือครองอาคารสำนักงานบนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (อาคาร WHA Tower) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2564 ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและอาคาร WHA Tower ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจุบัน อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถรองรับผู้เช่าได้จำนวนจำกัด ดังนั้น อาคาร WHA Tower จะช่วยรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ทางบริษัท มีความเห็นว่า อาคาร WHA Tower จะช่วย

สนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์ เนื่องจากจะทำให้เป็นจุดศูนย์รวมพื้นที่สำนักงานบนถนนบางนา  
ตราด สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าต่างชาติ มาใช้บริการเพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอาคาร WHA Tower นั้น มีตำแหน่งทาง  
การตลาด (Positioning) ที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่า โดยโครงการบางนา  
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ขนาดพื้นที่เช่า 8,920 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วง  
ของราคาดลาดกล่าวคือ ประมาณ 330 – 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่โครงการอาคาร WHA  
Tower จะเน้นระดับทางการตลาดที่พรีเมียมกว่า ขนาดพื้นที่รวมโดยประมาณ 52,000 ตารางเมตร และมีอัตรา  
ค่าเช่าที่สูงกว่า ซึ่งความแตกต่างกันของตำแหน่งทางการตลาดดังกล่าว จะลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทาง  
ผลประโยชน์ด้วย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของตึกทั้งสองที่มีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด  
ของอาคารสำนักงานที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์นั้น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนโยบายที่จะดำเนิน  
การศึกษาความต้องการของตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และรูปแบบของโครงการในเชิงลึกเพิ่มเติม เพื่อให้  
มั่นใจได้ว่าโครงการ WHA Tower จะไม่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ในเชิงลบต่อกองทรัสต์ และยังคงในสัญญาตก  
ลงกระทำการว่าจะไม่ติดต่อ ชักจูง หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา บิสซิเนส  
คอมเพล็กซ์ เลิกสัญญาเช่าเพื่อมาเช่าพื้นที่ในโครงการ WHA Tower แทน และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์  
ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่าเอง แต่จะว่าจ้างตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อ  
เป็นผู้จัดหาผู้เช่าแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าในส่วนที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/  
หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้เช่าเอง นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท ดับบลิวเอช  
เอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น  
จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ ว่าหากทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะโอน  
กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการ WHA Tower ให้แก่บุคคลอื่น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น  
จำกัด (มหาชน) จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการ  
ขยายก่อนเสนอให้กับบุคคลอื่น

#### 4.2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเท่ากับร้อยละ  
17.58 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด.  
ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณ  
การทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยง  
เกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของ  
กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อ  
ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมี  
ความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือ ใน  
กรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการ ในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการ ชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการ ดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

การรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่นับรวมค่าใช้จ่ายที่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของ โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อันได้แก่ (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับ การรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หาก กองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ในกรณีที่การรับประกันผลกำไรจาก การดำเนินงานของกองทรัสต์หมดลง และผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ถึงกำไรจาก การดำเนินงานขั้นต่ำที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับประกันไว้ ทั้งนี้ แม้ว่าการ รับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สิ้นสุดลงในเดือนพฤศจิกายน 2568 แต่กองทรัสต์ยังคง รักษาระดับผลการดำเนินงานจากรายได้ค่าเช่าและบริการไว้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับประกันมิได้จัดทำมีหนังสือคำประกันของ ธนาคารพาณิชย์ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมี ความเสี่ยงในกรณีที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุน ทางด้านการเงินตามที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2565 – 2567 โดยมีความเห็นว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีฐานะทาง การเงินและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยสิ้นปี 2567 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มี สินทรัพย์รวม 101,541 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 38,511 ล้านบาท ส่วนผลการดำเนินงานพบว่า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 13,729 ล้านบาท 14,875 ล้านบาท และ 11,335 ล้านบาท สำหรับปี 2565, 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีกำไรก่อนภาษี 4,867 ล้านบาท 5,708 ล้านบาท และ 5,779 ล้านบาท สำหรับปี 2565, 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่า ความสามารถของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม ความเห็นดังกล่าวอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ ความผันผวนทางเศรษฐกิจและการเมือง และการแข่งขันซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ และ ผลการประกอบการและผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มิได้เป็นสิ่งที่รับประกันถึงผลการดำเนินงานหรือความมั่นคงทางการเงินในอนาคต

#### 4.2.7. เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสภาพทรัพย์สินที่ดี แม้จะเปิดดำเนินการตั้งแต่ ปี 2557 ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาค่าสภาพในการแข่งขัน หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น กู้ยืมเงิน เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 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 ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ 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 การจัดเขตพื้นที่ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล โรคระบาด และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

#### 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

#### 4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัย ธรรมชาติอุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมี นัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดีกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการ ครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอา ประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการ ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่า ทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

- 4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

- 4.4.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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



**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

กองทรัสต์ WHABT ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่กองทรัสต์ WHABT เป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่มีผลกระทบ  
ด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มี  
ผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็น  
ตัวเลขได้

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี