

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2566	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์ลีย์เพอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2567	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์ลีย์เพอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2568	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์ลีย์เพอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHABT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,678,357,050	2,664,088,564	2,642,700,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	183,857,112	178,029,127	164,031,084
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,259,610	14,903,077	12,712,789
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	1,711,436	4,063,064
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	60,319	6,254,979
สินทรัพย์อื่น	4,615,144	4,694,397	4,488,200
รวมสินทรัพย์	2,872,088,916	2,863,486,920	2,834,250,116
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,779,676	10,170,154	10,607,856
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,993,589	2,683,016	2,837,392
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	42,997,956	41,367,537	40,162,422
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	503,898,984	503,418,332	500,860,124
หนี้สินอื่น	2,600,670	2,337,825	2,188,125
รวมหนี้สิน	560,270,875	559,976,864	556,655,919
สินทรัพย์สุทธิ	2,311,818,041	2,303,510,056	2,277,594,197
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,922,777,401	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	389,040,640	380,732,655	354,816,796
สินทรัพย์สุทธิ	2,311,818,041	2,303,510,056	2,277,594,197
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4446	11.4035	11.2752
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	196,094,523	199,974,893	197,195,129
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18,947,972	31,901,766	30,979,157
รายได้ดอกเบี้ย	3,335,084	2,539,614	905,478
รวมรายได้	218,377,579	234,416,273	229,079,764
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(41,455,961)	(43,987,009)	(41,962,366)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,617,253)	(6,595,486)	(6,564,690)
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	(5,302,259)	(5,257,134)	(5,251,752)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(641,032)	(611,500)	(600,698)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(11,501,927)	(11,446,460)	(11,265,100)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(2,538,789)	(2,021,663)	(2,030,726)
รวมค่าใช้จ่าย	(68,057,221)	(69,919,252)	(67,675,332)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	150,320,358	164,497,021	161,404,432
ดอกเบี้ยจ่าย	(21,243,858)	(22,318,764)	(15,539,176)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	129,076,500	142,178,257	145,865,256
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	14,268,486	21,388,564	37,700,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	14,268,486	21,388,564	37,700,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	143,344,986	163,566,821	183,565,256

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	143,344,986	163,566,821	183,565,256
รายการปรับปรุง			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(14,268,486)	(21,388,564)	(37,700,000)
รายได้ดอกเบี้ย	(3,335,084)	(2,539,614)	(905,478)
ต้นทุนทางการเงิน	21,243,858	22,318,764	15,539,176
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9,643,467	(2,190,288)	(446,577)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,711,436	2,351,628	1,519,196
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	60,319	6,194,660	5,811,954
สินทรัพย์อื่น	135,197	174,833	(162,183)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(659,811)	738,246	942,990
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(689,427)	(154,376)	(552,879)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,630,419	1,205,115	(2,132,494)
หนี้สินอื่น	262,845	149,700	(202,993)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	159,079,719	170,426,925	165,275,968
ดอกเบี้ยรับ	3,279,139	2,158,584	639,310
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	162,358,858	172,585,509	165,915,278
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	505,000,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(505,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(1,262,500)	-	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(20,231,372)	(20,936,504)	(14,304,817)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(135,037,001)	(137,650,962)	(135,737,280)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(156,530,873)	(158,587,466)	(150,042,097)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	5,827,985	13,998,043	15,873,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	178,029,127	164,031,084	148,157,903
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	183,857,112	178,029,127	164,031,084

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ในรอบปี (%)	76.33%	79.40%	(3.07%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,646.93	30,646.93	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	196.09	199.97	(1.94%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงาน ขั้นต่ำ (ล้านบาท)	18.95	31.90	(40.61%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	3.34	2.55	31.32%
รายได้รวม (ล้านบาท)	218.38	234.42	(6.84%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(68.06)	(69.92)	(2.66%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	150.32	164.50	(8.62%)
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อ รายได้รวม (%)	68.84%	70.17%	(1.33%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(21.24)	(22.32)	(4.82%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการ กำไรสุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	129.08	142.18	(9.22%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ จากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	59.11%	60.65%	(1.54%)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	14.27	21.39	(33.29%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	143.34	163.57	(12.37%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	65.64%	69.78%	(4.14%)

1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

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 มีผลการดำเนินงานสูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาดสำนักงานให้เช่า¹ นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังคงมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (Trading Business) และธุรกิจการติดต่อสื่อสารและเทคโนโลยี (Telecommunication & Information Technology) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 34.28 และ ร้อยละ 29.13 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ

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 สำหรับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงจำนวน 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

¹ อ้างอิงจากข้อมูลวิจัยตลาดสำนักงานให้เช่า ไตรมาส 4 ปี 2567 จากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	196.09	199.97	(1.94%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18.95	31.90	(40.61%)
รายได้ดอกเบี้ย	3.34	2.55	31.32%
รวมรายได้	218.38	234.42	(6.84%)

1.1. รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 196.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.80 ของรายได้รวม ลดลง 3.88 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.94 จากปีก่อน

1.2. รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจำนวน 18.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.68 ของรายได้รวม ลดลง 12.95 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 40.61 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3. รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 3.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.53 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.32 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.40 - 1.65 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	41.46	43.99	(5.75%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.62	6.60	0.33%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.30	5.26	0.86%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.64	0.61	4.83%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.50	11.44	0.48%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.54	2.02	25.58%
รวมค่าใช้จ่าย	68.06	69.92	(2.66%)

- 2.1. ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 41.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.98 ของรายได้รวม ลดลง 2.53 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.75 จากปีก่อน

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- 2.2. ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 6.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.03 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ เพิ่มขึ้น 0.02 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.33 จากปีก่อน

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

- 2.3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ เพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.86 จากปีก่อน

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

- 2.4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 0.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.83 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 2.5. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.06 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.48 จากปีก่อน

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

- 2.6. ค่าใช้จ่ายอื่นรวมจำนวน 2.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.16 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.52 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.58 จากปีก่อน

- 2.7. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	21.24	22.32	(4.82%)

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 21.24 ล้านบาท ลดลง 1.07 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.82 จากปีก่อน กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

2.8. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14.27	21.39	(33.29%)

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 14.27 ล้านบาท ลดลง 7.12 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 33.29 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

1) สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,678.36	2,664.09	0.54%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	183.86	178.03	3.27%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5.26	14.90	(64.71%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	1.71	(100.00%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	0.06	(100.00%)
สินทรัพย์อื่น	4.62	4.70	1.69%
รวมสินทรัพย์	2,872.09	2,863.49	0.30%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,872.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.60 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.30 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,678.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.27 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- 1.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 183.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.83 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.27 จากปีก่อน
- 1.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 5.26 ล้านบาท ลดลง 9.64 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 64.71 จากปีก่อน

2) หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.78	10.17	(13.67%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1.99	2.68	(25.70%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	43.00	41.37	3.94%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	503.90	503.42	0.10%
หนี้สินอื่น	2.60	2.34	11.24%
รวมหนี้สิน	560.27	559.98	0.05%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 560.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.29 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.05 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 8.78 ล้านบาท ลดลง 1.39 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 13.67 จากปีก่อน
- 2.2 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 1.99 ล้านบาท ลดลง 0.69 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25.70 จากปีก่อน
- 2.3 เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 43.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.94 จากปีก่อน

3) สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,311.82	2,303.51	0.36%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4446	11.4035	0.36%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,311.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.31 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.36 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4446 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	162.35	172.59	(5.93%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(156.53)	(158.59)	1.30%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	5.82	14.00	(58.37%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	178.03	164.03	8.53%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	183.85	178.03	3.27%

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 183.85 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 162.35 ล้านบาท หักกลบกับเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 156.53 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 162.35 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 143.34 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 14.27 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 9.64 ล้านบาท และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 1.63 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 156.53 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 505.00 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 505.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 20.23 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 131.30 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 มีนาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (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	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.85

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 มีนาคม 2568
(Loan to Mortgaged Property Value Ratio)			

หมายเหตุ :

๑/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ค่าณณภายใต้สัญญา
กู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4446	11.4035	11.2752
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.7096	0.8097	0.9087
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.69%	17.64%	17.82%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.51%	19.56%	19.64%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.24
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.08	7.37	10.39

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567	6 กันยายน 2567	0.1650	0.0000	0.1650

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567	13 ธันวาคม 2567	0.1750	0.0000	0.1750
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	7 มีนาคม 2568	0.1600	0.0000	0.1600
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	26 มิถุนายน 2568	0.1500	0.0000	0.1500
รวม			0.6500	0.0000	0.6500

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 38 ครั้ง และลด
ทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปัน ผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปัน ผล	เงินลงทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	-	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	0.6815	-	0.6815	137.66	-	137.66
1 เมษายน 2567 - 31 มีนาคม 2568	0.6500	-	0.6500	131.30	-	131.30
รวม	5.6566	0.4813	6.1379	1,142.63	97.23	1,239.86

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2568 ตลาดสำนักงานให้เช่า เผชิญกับภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) โดยเฉพาะสำนักงานให้เช่าเกรด A+ และเกรด A จึงทำให้มีการแข่งขันด้านราคาเช่าที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานให้เช่า บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในด้านอุปสงค์มีแนวโน้มอัตราการเช่าที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 สาเหตุหนึ่งมาจากกระแสการทำงานแบบ Hybrid workplace ยังมีผลต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่า เช่นเดียวกับอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสีเขียว (Green Building Certificate) ที่มีแนวโน้มส่งผลต่อการพิจารณาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น และหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ที่ผ่านมา ทำให้ผู้เช่าเริ่มให้ความสำคัญ

กับความปลอดภัยของอาคารสำนักงาน และมาตรการเตรียมความพร้อมต่อเหตุการณ์ของอาคารมากขึ้น และเนื่องจากมีอุปทานเข้ามามากในปี 2568 จึงมีการแข่งขันด้านราคาค่าเช่าที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานให้เช่า บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

(ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

09 พฤษภาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มโพวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
Krungthai Asset Management Public Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

0 2686 6100 (Tel.)
0 2670 0430 (Fax)
www.ktam.co.th

