

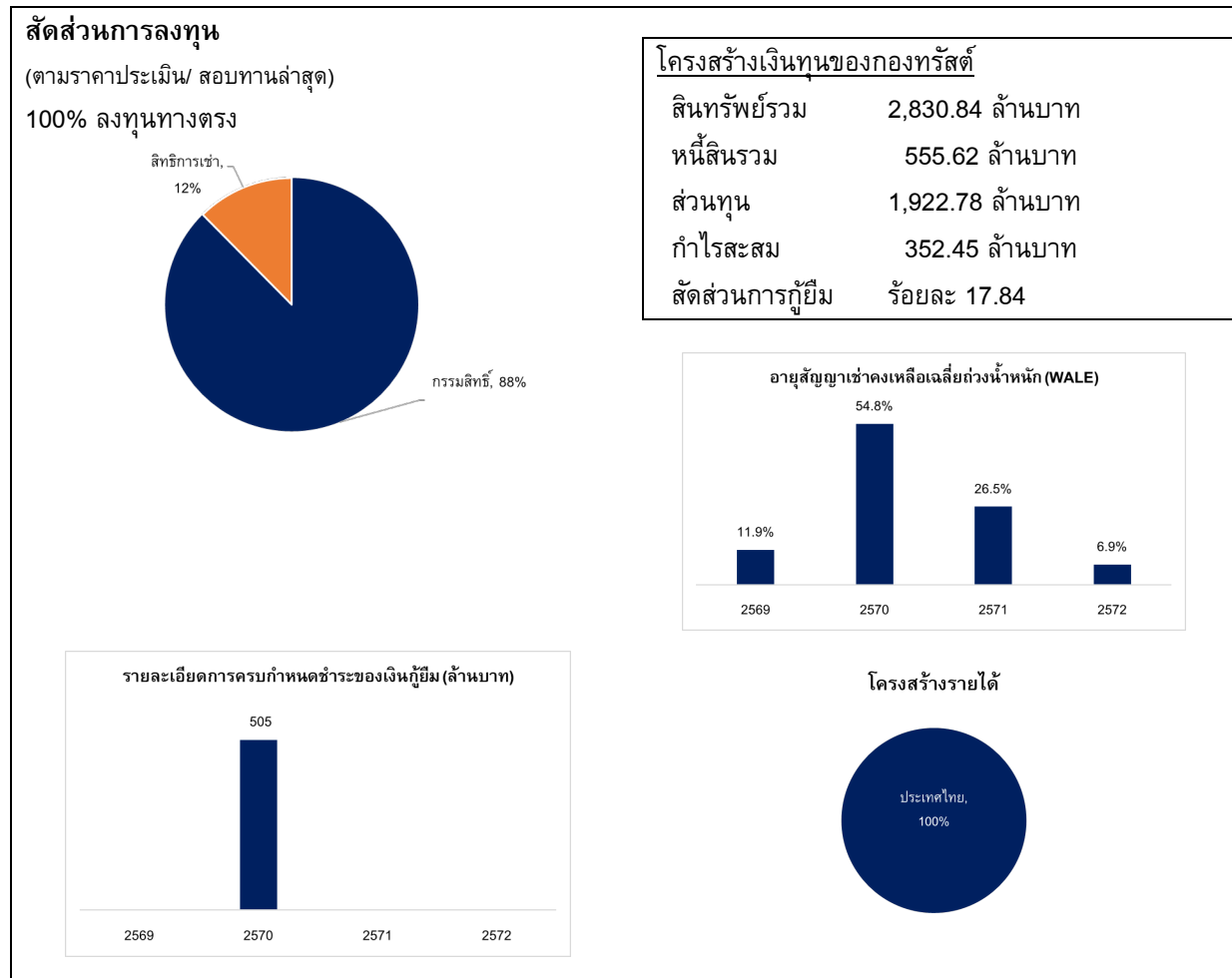
ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

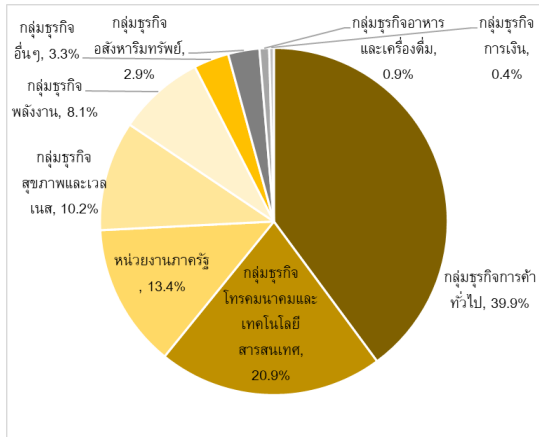
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮอเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ตึบบลิวเฮอเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)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

Market Cap	1,131.20 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 มี.ค. 2569	5.60 บาท
จำนวนหน่วย	202.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,275.22 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.2634 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,922.78 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.5187 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558
Price/NAV	0.50 เท่า	อายุผู้เช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	1.71 ปี

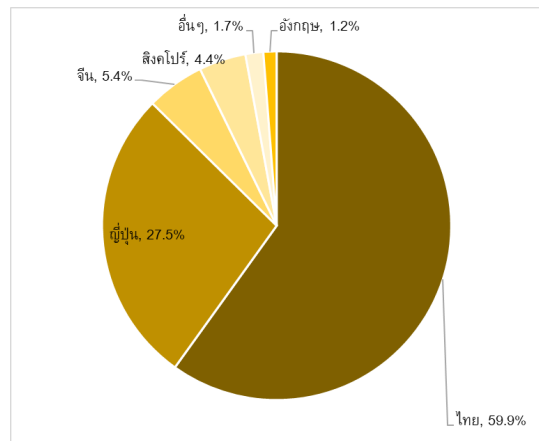


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

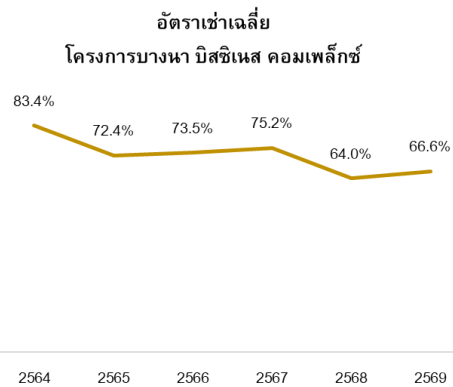
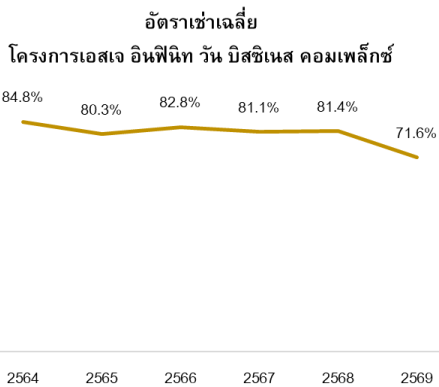
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

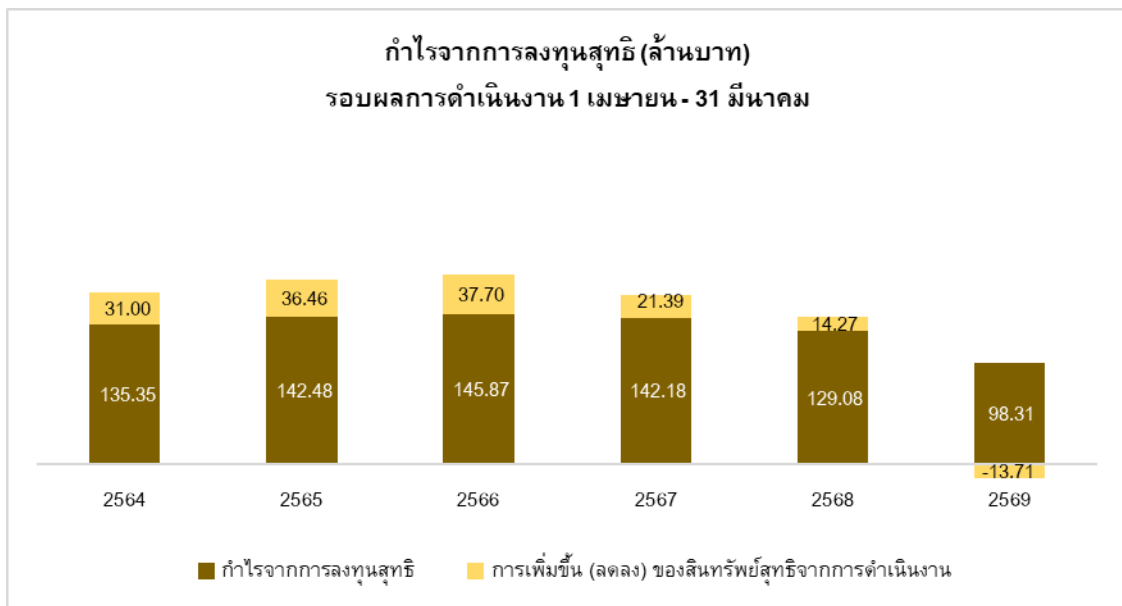
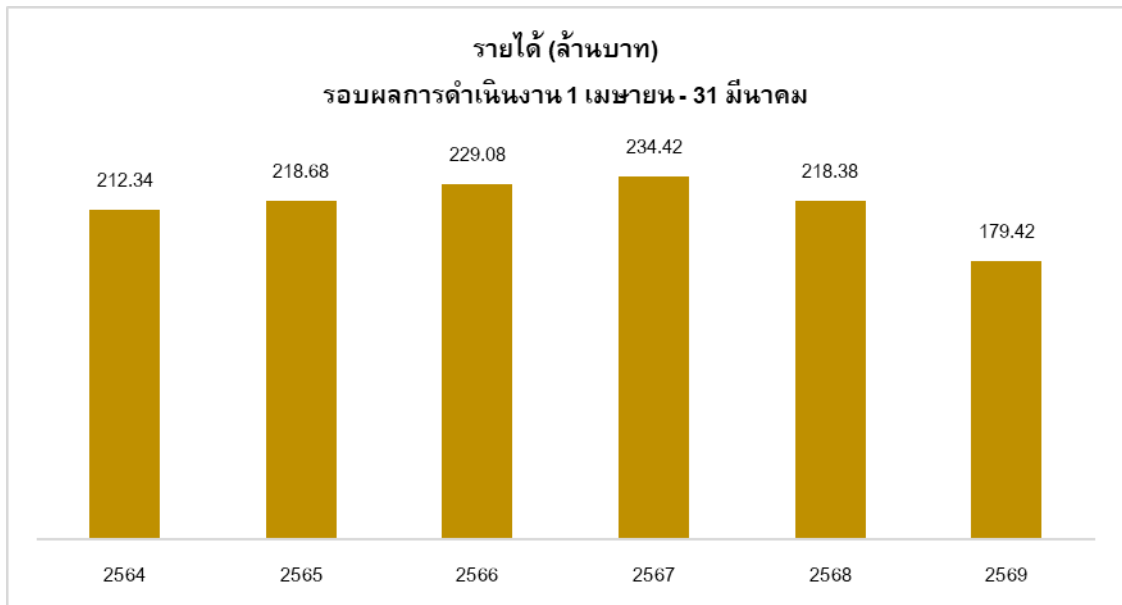


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



ผลการดำเนินงาน รอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน – 31 มีนาคม





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซ บีซีเนิส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	1 เม.ย. 2568 – 31 มี.ค. 2569	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	177,005,898	196,094,523	199,974,893
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการ ดำเนินงานขั้นต่ำ (บาท)	-	18,947,972	31,901,766
รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	2,412,288	3,335,084	2,539,614
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	(64,902,374)	(68,057,221)	(69,919,252)
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	(16,201,998)	(21,243,858)	(22,318,764)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	98,313,814	129,076,500	142,178,257
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	84,604,501	143,344,986	163,566,821
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.2634	11.4446	11.4035
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิ ต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.4188	0.7096	0.8097
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.84%	17.58%	17.64%

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ค่ารวมภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569) กองทรัสต์ WHABT มีอัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 70.17 ลดจากร้อยละ 76.33 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับในรอบปี 2568 กองทรัสต์ WHABT ไม่มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ส่งผลให้รายได้รวมของกองทรัสต์ WHABT ลดจากร้อยละ 17.84 ทั้งนี้ การลดลงของอัตราการเช่าเฉลี่ยดังกล่าวสาเหตุหลักมาจากอาคารสำนักงานแห่งหนึ่งมีผู้เช่ารายใหญ่ได้ย้ายออกไปใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังคงมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจการค้าทั่วไป (General Trading Business) และธุรกิจการโทรคมนาคมและเทคโนโลยีสารสนเทศ (Telecommunication & Information Technology) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 39.89 และ ร้อยละ 20.93 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ

สำหรับการบริหารจัดการทางการเงิน ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT มีต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 23.73 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ที่ระดับร้อยละ 17.84 ซึ่งยังคงระดับที่เหมาะสม

สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.1500 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ WHABT จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมทั้งสิ้นเป็นอัตรา 0.6000 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,830.84 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 555.62 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,275.22 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 352.45 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2634 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 177.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 19.09 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2569 กองทรัสต์ WHABT ไม่มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2569 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 179.42 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์ WHABT มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 81.10 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 13.71 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 84.60 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

ไม่มีเงื่อนไข

อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.84 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง ในปีงบการเงิน 2568 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,576,108	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,252,588	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	642,489	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,1526,045	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,895,333	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
 - 1.4. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
 - 1.5. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า
 - 1.6. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
 - 1.7. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.5. ความเสี่ยงจากเงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ และการก่อวินาศกรรม
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 4.1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด็บบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ด็บบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ด็บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ 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

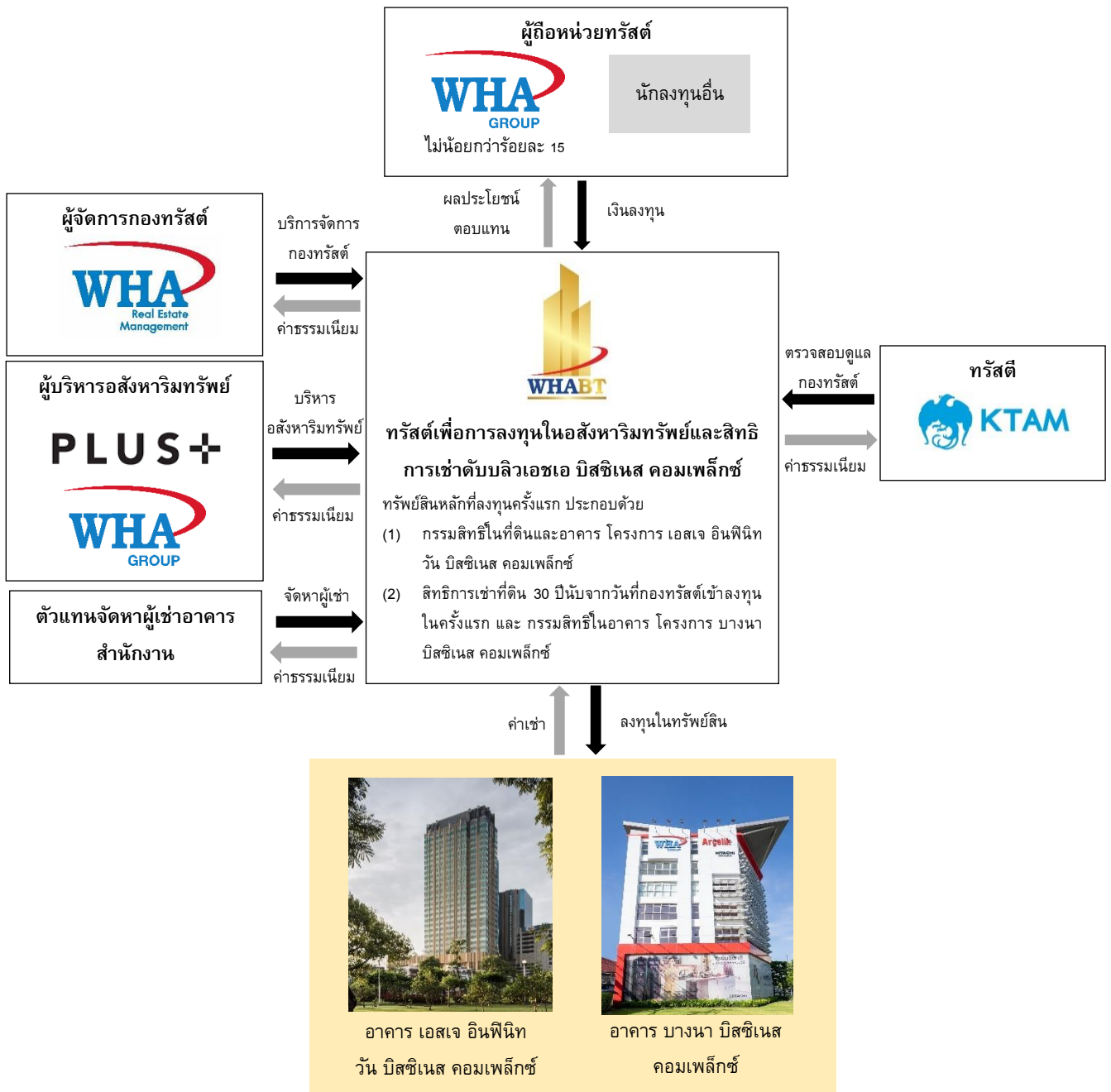
เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัทตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย 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 ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีมีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ตึบบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHABT และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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

WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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 ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือน มิถุนายน 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) 21,738.93 ¹ ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนในอนุกรมสิทธิในที่ดิน และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

รายละเอียดทรัพย์สิน		
	จำกัด (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 21,738.93 ² ตร.ม.	
	(3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่อาคาร
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	19,708.93	45.94
พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	2,030.00	4.73
รวมพื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้	21,738.93	49.33
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 ตึบบลิวเฮอเอ 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

² ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> • หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 เครื่อง (ขนาด 2,000 KVA) • เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 800 KVA)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 750 ลูกบาศก์เมตร • ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ • หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) • เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) • เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่ • ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV) • ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> • โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> • ลิฟท์จำนวน 11 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 2 เครื่อง และลิฟท์กรณีอัคคีภัย จำนวน 1 เครื่อง

- 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

- สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2568

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2568	71.62
อัตราพื้นที่ว่าง	28.38

ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ของโครงการ เอสเจ อินฟิ นิต วัน บิสซิเนส คอม เพล็กซ์
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	18.75
บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	15.63
บริษัท เอ็มเอ็นบี ไทย จำกัด	937.55	6.31
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	923.00	6.21
บริษัท ไชนา แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	686.00	4.61
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	4.08
บริษัท ซีไอเอสแอล ดริลลิ่ง แพน-แปซิฟิก จำกัด	397.00	2.67
บริษัท เอเอสคิวเอส จำกัด	344.00	2.31
บริษัท ไทยคอนเนกชั่น จำกัด	344.00	2.31
บริษัท เอ็กซ์เอ็มจี ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	342.00	2.30
บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด	342.00	2.30

(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 นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-12 และ 333/14-17 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,920 ³ ตร.ม.

³ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

รายละเอียดทรัพย์สิน		
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
จำนวนพื้นที่ जोดตรงรับ	89 คัน ⁴	
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาเช่ากับ ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.60 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา) (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 7 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 8,920 ² ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	8,920.00	90.00
รวมพื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้	8,920.00	90.00
พื้นที่อาคาร	9,875.00 (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1))	100.00

⁴ ปัจจุบัน โครงการตึบบลิวเฮชเอ ทาวเวอร์ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งทางตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำกรกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการทำหน้าที่ในการจัดหาพื้นที่ जोดตรงยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6 ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าในที่ดิน เป็นระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 20 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)
รวม			6-0-32	1-1-59.6

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

- ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

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

- ระยะทางโดยประมาณ:

ศูนย์การค้าเมกะบางนา

1.1 กิโลเมตร

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา	7.0 กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1 กิโลเมตร

• สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2568

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2568	66.63
อัตราพื้นที่ว่าง	33.37

ข้อมูลผู้เช่า จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
บริษัท อาร์เชิลิก อิตาซี โฮม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,257.00	88.13
บริษัท ดีเอสดีกรุ๊ป จำกัด	310.00	5.20
บริษัท เอ็กเซ อินเตอร์เนชั่นแนล เทรด (ไทยแลนด์) จำกัด	256.00	4.29
บริษัท สวอน สยาม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	142.00	2.38

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ ในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	2,335.00
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	331.00
รวม		2,666.00

ที่มา: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2569

- **วิธีที่ใช้ในการประเมิน**

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

- **สรุปสมมติฐานสำคัญ**

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2569
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน: อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80.0 ในปีที่ 2 – 4 เท่ากับร้อยละ 85.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90.0 พื้นที่ร้านค้า: อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70.0 ในปีที่ 2 – 4 เท่ากับร้อยละ 75.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80.0
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 10.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.0

(2) โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2569
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2569
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด
อัตราเช่าพื้นที่	อัตราเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 75.0 ในปีที่ 2-4 เท่ากับร้อยละ 80.0 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
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 ตึบบลิวเฮชเอ 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 โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายสถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.2 ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.11 จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
1	บริษัท อาร์เซติก อิตาซี โยม แอปพลายแอนซ์ เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
3	บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท เอ็มเอ็นบี ไทย จำกัด
5	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ไชน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท กรุงเทพ ลุ่มพินี เซ็นเตอร์ จำกัด
8	บริษัท ซีไอเอสแอล ดริลลิ่ง แพน-แปซิฟิก จำกัด
9	บริษัท เอเอสคิวเอส จำกัด
10	บริษัท ไทยคอนเนกชั่น จำกัด

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 1.71 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	3,500.50	16.80
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	16,244.81	77.98
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	1,087.00	5.22
รวม	20,832.31	100.00

2.5.3 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	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	1 เม.ย. 2568- 31 มี.ค. 2569
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิส ซิเนส คอมเพล็กซ์	80.31%	82.85%	81.09%	81.39%	71.62%

ปี พ.ศ.	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	1 เม.ย. 2568- 31 มี.ค. 2569
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอม เพล็กซ์	72.40%	73.49%	75.20	64.00%	66.63%

2.5.4 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้
 - การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์
 - การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
 - การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่

จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มี
เหตุผลอันสมควร

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหา
ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบ
ระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหาร
อสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ
บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน
ดังกล่าว

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับกิจการอสังหาริมทรัพย์ บริหาร
อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สถาบันการศึกษา และอาคารมิกซ์ยูส โดยทีมงานที่มีความชำนาญ และ
ประสบการณ์ที่มากกว่า 25 ปี บนพื้นที่รวมกว่า 2 ล้านตารางเมตร

บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนิน
ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคาร
โรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี และทางตึบบลิว
เฮชเอ คอร์ปอเรชั่น มีพื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ภายใต้การบริหารรวมมากกว่า 3.24 ล้าน
ตารางเมตร

- 2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ WHABT ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่าย
ที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ WHABT (NAV)

- 3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ
บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ
คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ
99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

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

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	136.55
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 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 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 ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้ไตรมาสของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระ และการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า

(ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน 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 2569 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177.01	196.09
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)	-	9.66

3) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18.95	(100.00)

4) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ ฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ณ วันที่ 6 มีนาคม 2569

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 – 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	90,225	101,541	101,404
หนี้สินรวม	52,903	63,030	60,804
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	33,487	34,832	36,911
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,835	3,679	3,689
รวมส่วนของผู้เจ้าของ	37,322	38,511	40,599
รวมหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ	90,225	101,541	101,404

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,191	2,604	2,974
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,479	6,454	9,912
รายได้จากการขายสินค้า	2,204	2,277	2,378
รวมรายได้	14,875	11,335	15,265
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,130)	(1,377)	(1,501)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,531)	(2,511)	(5,062)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,307)	(1,326)	(1,270)
กำไรขั้นต้น	6,908	6,120	7,431
รายได้อื่น	644	1,271	1,167
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465)	(363)	(574)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,640)	(1,607)	(1,921)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,235)	(1,378)	(1,337)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,496	1,736	1,800
กำไรก่อนภาษีเงินได้	5,708	5,779	6,089
ภาษีเงินได้	(659)	(977)	(553)
กำไรสำหรับปี	5,050	4,802	5,536
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(512)	(312)	(236)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,538	4,490	5,300

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,998	2,926	1,323

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,767)	(5,050)	(3,431)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,914)	3,854	(2,490)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(683)	1,730	(4,598)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148	6,450	8,176
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(15)	(4)	(18)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	6,450	8,176	3,561

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 และคุณวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดัดบิลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2568 มีดังนี้

ธุรกิจโลจิสติกส์: สำหรับปี 2568 ธุรกิจโลจิสติกส์มีการเติบโตที่โดดเด่น บริษัทลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่ม 204,437 ตร.ม. เกินกว่าเป้าหมายของปี 2568 ที่ได้ประกาศไว้ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสัญญารวม 3,877 ล้านบาท โดยมูลค่าสัญญาในส่วนของโครงการ Built-to-Suit เติบโตกว่า 290% จากปีก่อนหน้า และยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงจำนวน 85,149 ตร.ม. โดยปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,241,949 ตร.ม. โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถเซ็นสัญญากับลูกค้าธุรกิจชั้นนำอย่างผู้ค้าปลีกวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้าน ผู้ให้บริการด้านสุขภาพ และล่าสุด บริษัทได้ลงนามในสัญญากับ WGCL ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำ พื้นที่ 22,000 ตร.ม. มูลค่าสัญญา 480 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยเซ็นสัญญากับลูกค้าได้เรื่อยๆ นี้ ด้านโครงการใหม่ที่บริษัทได้เปิดตัวไปก็ได้รับการตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้า เช่น โครงการ WHA Mega Logistics Center บางนา-ตราด กม. 23 (ขาเข้า) และ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 ที่ล่าสุดมีผู้เช่าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่แล้วเกือบเต็มทั้งโครงการ

บริษัทจึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 (เฟส 3) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.4 โครงการ 2 ที่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์อย่าง โครงการ WHA Manufacturing Park 331 เพื่อรองรับลูกค้าภาคอุตสาหกรรมที่มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูง ที่ยังคงมีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของศูนย์โลจิสติกส์เซ็นเตอร์แห่งแรกที่ประเทศเวียดนามภายในนิคมอุตสาหกรรมมินห์กวาง จังหวัดฮึงเยียน ซึ่งแม้จะเปิดตัวได้ไม่นาน ก็ได้รับกระแสตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้าสะท้อนจากพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วและที่อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้า เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของโครงการโดยในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,437,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. และมีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวม 193,000 ตร.ม. มูลค่าราว 4,700 ล้านบาท

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม: ในปี 2568 บริษัทมียอดขายที่ดินรวม 1,340 ไร่ ยอด MOU ที่สูงถึง 1,632 ไร่ และ ยอดโอนที่ดิน 2,074 ไร่ พร้อมทั้งมียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้าจำนวน 770 ไร่ สะท้อนถึง ความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมที่ยังอยู่ในระดับสูง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยบวกจากกระแสการย้ายฐานการ ลงทุน/การผลิต (Relocation) มาয়ังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการ ลงทุนปี 2568 มูลค่า 1,876,653 ล้านบาท สูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัลที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 746,198 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ยอดการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) รวม 1,359,925 ล้านบาท เติบโตถึง 66% จากปี ก่อนหน้า ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่จากหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์และชิ้นส่วนยาน ยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงลูกค้ากลุ่มดาต้าเซ็นเตอร์อีกมากกว่า 10 ราย

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี 17 นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีพื้นที่นิคม อุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 9,450 ไร่ สำหรับโครงการใหม่ล่าสุดอย่าง WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 5 พื้นที่รวม 6,490 ไร่ ได้รับความสนใจอย่างมากจากกลุ่มลูกค้าภาคอุตสาหกรรม อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทเร่งพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการ คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลง แรกได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สำหรับประเทศเวียดนาม บริษัทมีนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้ว พื้นที่ 4,241 ไร่ (678.5 เฮกตาร์) ได้แก่ WHA Industrial Zone 1 – Nghe An ที่จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) และ WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa ที่จังหวัดถัญฮัว (Thanh Hóa) เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

บริษัทตั้งเป้ายอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนามรวมในปี 2569 ไว้ที่ 2,500 ไร่ (ไทย 2,300 ไร่, เวียดนาม 200 ไร่) โดยเน้นการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่อย่าง ยานยนต์ไฟฟ้า แบตเตอรี่ ดาต้า เซ็นเตอร์ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (PCB) และเซมิคอนดักเตอร์ เป็นต้น

และล่าสุด ในไตรมาส 1/2569 สัญญา LOI/MOU ได้แปลงเป็นสัญญาซื้อขายเรียบร้อยแล้วกับลูกค้ารายหนึ่ง พื้นที่กว่า 900 ไร่

ธุรกิจสาธารณูปโภค(น้ำ): สำหรับผลประกอบการของธุรกิจน้ำยังคงทรงตัว บริษัทมีปริมาณยอดขายและ บริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมในปี 2568 เท่ากับ 159.8 ล้านลูกบาศก์เมตร ในประเทศไทย บริษัทมียอด จำหน่ายน้ำในปี 2568 จำนวน 121.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากปริมาณยอดขายน้ำให้กับ ลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีที่ลดลง ขณะที่ปริมาณยอดขายน้ำเต็มปีของผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม เติบโตกว่า 16% จากปีก่อน เนื่องจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้าใหม่ และในปีที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมจาก การขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (One-time Charge) จำนวน 417 ล้านบาท จากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการใช้น้ำปริมาณ มาก ด้านประเทศเวียดนาม มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมียอดขายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นในปี 2568 เท่ากับ 38.2 ล้านลูกบาศก์เมตร เติบโตต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำโครงการ Duong River ที่มีการขยายพื้นที่ การให้บริการให้กับลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่

บริษัทตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมในปี 2569 ที่ 170 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเป็นยอดขาย น้ำในเวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเน้นขยายระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีปริมาณ เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า Data Center ที่มีความต้องการ ใช้น้ำในปริมาณมาก

ธุรกิจไฟฟ้า: สำหรับปี 2568 บริษัทมีปริมาณการขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 220 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้น 39% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนเซ็นสัญญา เพิ่มจำนวน 45 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 60 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 350 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 1,026 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 715 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 186 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 311 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล: ในปีที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จในการยกระดับไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) จากการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรในด้านนวัตกรรมดิจิทัล ประกอบกับการพัฒนาโครงการ Digital Transformation และ AI Transformation ในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง พร้อมเดินหน้าส่งเสริมศักยภาพบุคลากรด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมผ่านกิจกรรมต่างๆ อาทิ การแข่งขัน “WHA Hackathon 2025: Rise of AI Heroes” เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถด้านดิจิทัล และเตรียมความพร้อมขององค์กรต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เป็นต้น

WHA Digital ยังมุ่งหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างการพัฒนา Mobilix Software Solution ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มสำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ เพื่อสนับสนุนธุรกิจโมบิลิตี้ และการพัฒนา WHASApp แอปพลิเคชันที่ปฏิวัติการสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ที่พร้อมด้วยพีเจอาร์ครบครัน ตั้งแต่ CO2ZERO ช่วยบริหารจัดการคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ระบบจองห้องประชุม และเมนูลงทะเบียนอบรมอัปสเกล รวมถึงการนัดหมายจัดการขยะรีไซเคิลกับ WeCYCLE

ธุรกิจโมบิลิตี้: บริษัทยังมุ่งให้บริการโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ Mobilix ซึ่งประกอบด้วย 3 บริการหลัก คือ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และโมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะสำหรับจัดการรถยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่ โดย ณ สิ้นปี 2568 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 387 คัน

ในปี 2569 บริษัทวางงบลงทุนรวมประมาณ 16,500 ล้านบาท โดยเป็นงบลงทุนสำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจของบริษัท ได้แก่ โลจิสติกส์ จำนวน 3,700 ล้านบาท โมบิลิตี้ จำนวน 600 ล้านบาท นิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,000 ล้านบาท สาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 2,900 ล้านบาท และดิจิทัล จำนวน 300 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน 18,231.8 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 5,135.0 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 18,107.7 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 5,260.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	4,214.3	6,152.8	46.0%	14,352.3	18,231.8	27.0%
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	1,594.1	3,198.0	100.6%	5,214.7	7,834.3	50.2%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	2,272.9	2,612.3	14.9%	7,856.2	9,230.3	17.5%
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	1,246.7	1,445.2	15.9%	4,359.4	5,135.0	17.8%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit) ¹	(ล้านบาท)	4,316.9	6,120.7	41.8%	14,337.0	18,107.7	26.3%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) ²	(ล้านบาท)	1,216.9	1,474.3	21.1%	4,524.3	5,260.9	16.3%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

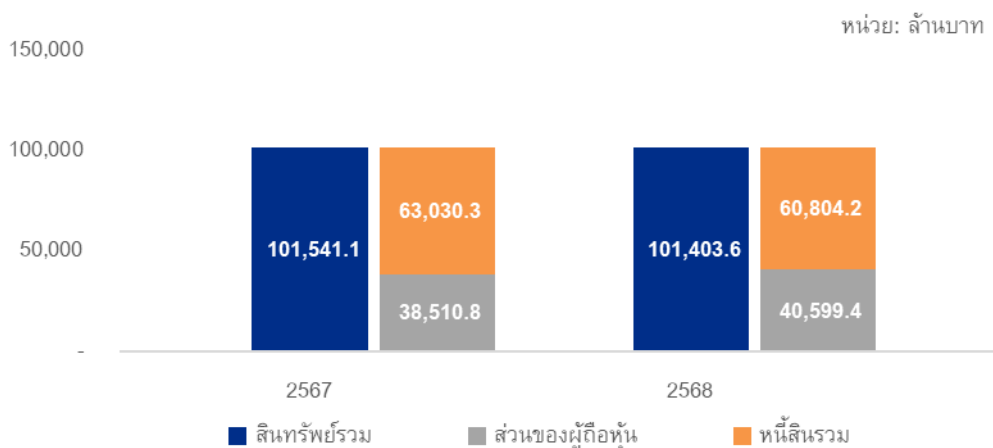
² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายการพิเศษ

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร ปี 2568 เท่ากับ 18,231.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2568 เท่ากับ 18,107.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.3% เมื่อเทียบกับปี 2567
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร (Revenue from Rental Property & Property Management and Share of Profit) และธุรกิจธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) สำหรับปี 2568 รวม เท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2568 จำนวน 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 2,020 ไร่ ในปี 2567 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2568 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,495 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART (ในไตรมาส 2 และไตรมาส 4) ซึ่งมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,357.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรใน SPP ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,337.3 ล้านบาท ลดลง 3.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยตวงน้ำหนักลดลงจาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568
- สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (Net Profit) และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) เท่ากับ 5,135.0 ล้านบาท และ 5,260.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 17.8% และ 16.3% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และธุรกิจสาธารณูปโภค

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2568 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,403.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 101,541.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,615.6 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและจ่ายปันผล
2. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,268.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
3. การเพิ่มของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,039.0 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 60,804.2 ล้านบาท ลดลง 2,226.1 ล้านบาท จาก 63,030.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดินเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 40,599.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,088.6 ล้านบาท จาก 38,510.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	54.0%	48.7%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	30.4%	28.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.6	1.5
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15.3	14.0
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	75.0	46.4
อัตราภาษีจริง (%)	16.9%	9.1%

การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

บริษัท มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจโดยผสมผสานหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม ทรัพยากร และเศรษฐกิจ เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จากความมุ่งมั่นและการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ได้รับการยอมรับและรางวัลเกียรติยศด้านความยั่งยืนทั้งในระดับสากลและระดับประเทศ

สำหรับความสำเร็จบนเวทีระดับโลก บริษัทฯ ได้ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยได้รับการประกาศให้เป็นอันดับ 1 ของโลกและได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2026 โดย S&P Global ซึ่งนับเป็นการติดอยู่ในทำเนียบธุรกิจที่มีความยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

สำหรับความสำเร็จในระดับประเทศ บริษัทฯ ได้รับรางวัล SET Awards of Honor ในกลุ่ม Sustainability Excellence เนื่องจากได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 รวมทั้งยังได้รับรางวัล Best Innovative

Company Awards ในกลุ่ม Business Excellence จากนวัตกรรม "Mobilix" นวัตกรรมโซลูชันกรีนโลจิสติกส์แบบครบวงจร จากงาน SET Awards 2568 ควบคู่ไปกับความสำเร็จดังกล่าว บริษัท ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด "AAA" เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน และติดอันดับดัชนีหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องยาวนานถึง 6 ปี จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่บูรณาการความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศธุรกิจ โดยในปี 2568 บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) บริษัท ตึบบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (WHAUP) รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตึบบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR) เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 สะท้อนถึงการยึดมั่นต่อแนวทางการพัฒนาสู่ความยั่งยืนในทุกมิติอย่างต่อเนื่องยาวนาน

ในด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) บริษัท ได้รับผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2568 ในระดับ "5 ดาว" หรือ "ดีเลิศ" (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ภายใต้การสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (SEC) โดยได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่ม Top Quartile ของบริษัทจดทะเบียนที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดระหว่าง 30,001–100,000 ล้านบาท ซึ่งเป็น 1 ใน 19 บริษัท ที่ได้รับการจัดอันดับอยู่ในกลุ่มดังกล่าว ตลอดจนได้รับการยกย่องในระดับภูมิภาคให้เป็น 1 ใน 16 บริษัทจดทะเบียนไทยที่ติดอันดับ "ASEAN Top 50 PLCs" ซึ่งเป็นโครงการริเริ่มโดยหน่วยงานกำกับดูแลตลาดทุนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Capital Markets Forum: ACMF) จากการประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) ซึ่งใช้เกณฑ์ใหม่ที่เข้มข้นตามหลักการ G20/OECD ฉบับปี 2023 ความสำเร็จทั้งหมดนี้ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันถึงความตั้งใจจริงของบริษัท ในการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน และพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนเคียงข้างทุกภาคส่วน

- **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม**

กลยุทธ์การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

บริษัท ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) โดยมีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดการแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียน้ำในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำ ด้วยแนวทางนี้ บริษัท สามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

บริษัท ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) บริษัท มีการตั้งเป้าหมายระยะยาวในการเพิ่มปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เป็น 24.25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติประมาณ 25.00 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายในปี 2573 เทียบเท่าปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน โดย ณ สิ้นปี 2568 ปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เท่ากับ 8.76 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ 9.47

ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ทั้งนี้บริษัท ยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

	หน่วย	2567	2568
ปริมาณ Water Reclamation สำหรับขายลูกค้า	ลูกบาศก์เมตร	7,635,533	8,759,266
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ*	ลูกบาศก์เมตร	8,374,959	9,468,763

* ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ หมายถึง การนำน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดกลับมาใช้ใหม่ อาทิ นำมาผลิตเป็นน้ำผลิตภัณฑท์ทางเลือก และการนำน้ำมาใช้ประโยชน์ในเชิงอุปโภค อาทิ รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพาการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาภาวะโลกร้อนและผลกระทบของก๊าซเรือนกระจกต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและแสวงหานวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่าเพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า บริษัท มุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 ภายในปี 2573 และเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) ซึ่งครอบคลุมการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 (Absolute Emission) ลง 42% ในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2564 อีกทั้งบริษัท ได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัท เป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัท มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 350 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่อากาศได้ราว 72,956 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

	หน่วย	ปี 2567	ปี 2568
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	290	350
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	151	165
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	157,354,758	219,683,415
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	61,808	72,956

- **การจัดการด้านสังคม**

การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัท

บริษัท มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบูรณาการมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม บริษัท ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมโดยมุ่งเน้นใน 5 ด้านหลัก โดยมีตัวอย่างโครงการที่บริษัท ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ด้านการศึกษา

บริษัท มุ่งลดความเหลื่อมล้ำและขยายโอกาสทางการศึกษาให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ผ่านการมอบทุนและอุปกรณ์การศึกษา นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนเสริมสร้างทักษะผ่านโครงการตึบบลิวเอชเอ ค่ายภาษาอังกฤษ (WHA English Camp) นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมแห่งการเรียนรู้ โดยได้ปรับปรุงสนามกีฬาและภูมิทัศน์ของสถานศึกษา ควบคู่ไปกับการต่อยอดโครงการ WeCYCLE ในการสนับสนุนสื่อการเรียนรู้เพื่อส่งเสริมพฤติกรรมการรักการอ่านให้แก่เยาวชน

2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัท ห่วงใยสุขภาพของประชาชนและพนักงาน โดยสนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์และมอบผ้าปูเตียงอ็อปไซเคิล ทำจากขวดพลาสติกใช้แล้วจากโครงการ WeCYCLE ทอด้วยเทคโนโลยีพิเศษ QVIRA ผสมสารฆ่าเชื้อไวรัสและแบคทีเรียมอบให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ รวมถึงกิจกรรมสนับสนุนด้านกีฬา เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย และกิจกรรมรับบริจาคโลหิตที่อาคารตึบบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ และนิคมอุตสาหกรรมของตึบบลิวเอชเอเพื่อสนับสนุนการจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สถานพยาบาล อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHAbit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของตึบบลิวเอชเอ

3. ด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท ขับเคลื่อนเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ผ่านการดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้ว เพื่อนำไปรีไซเคิลหรืออ็อปไซเคิลเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมด้านการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรม WeCYCLE Learn & Share ให้กับสมาชิกโครงการ WeCYCLE เพื่อให้ความรู้เรื่องการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง และกิจกรรมสายสีเขียวสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการบ้านน้องหมาจากวัสดุไม่พาละจากการบรรจุแผง Solar Cell เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามแนวนโยบาย 3Rs : Reduce – Reuse – Recycle และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการบำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

4. ด้านการสร้างโอกาสทางอาชีพและเศรษฐกิจชุมชน

บริษัท มุ่งสร้างความเข้มแข็งให้เศรษฐกิจฐานรากผ่านการส่งเสริมโครงการ WHA ปันกัน เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดัตช์บิลเวเอเอ และยังสามารถจัดโครงการ WHA ปันกันสัญจร นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA ปันกัน ร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดัตช์บิลเวเอเอ เช่น บริษัท ออโต้อัลลายแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี จำกัด และบริษัท ฟาบริเนท จำกัด และยังขยายไปนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของดัตช์บิลเวเอเอ เช่น มีสุขฟาร์ม ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของขวัญปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัท ยังให้การสนับสนุนคนในชุมชนใช้พื้นที่ว่างเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรมของดัตช์บิลเวเอเอเพื่อการเกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัดเพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นความช่วยเหลือเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดัตช์บิลเวเอเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบันมากกว่า 300 บริษัท ซึ่งช่วยกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมไปแล้วหลายหมื่นอัตรา

5. ด้านศาสนา ประเพณี และวัฒนธรรม

บริษัท ร่วมสืบสานและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อกระชับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและหน่วยงานภาครัฐ ผ่านการสนับสนุนกิจกรรมทางศาสนาและประเพณีสำคัญ อาทิ พิธีถวายผ้าป่าสามัคคี พิธีถวายผ้ากฐินสามัคคี พิธีทำบุญร่วมขบวนแห่เทียนพรรษา ประเพณีลอยกระทง ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีเผาข้าวหลาม กิจกรรมดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในการอนุรักษ์และสืบสานวัฒนธรรมท้องถิ่นระหว่างบริษัท หน่วยงานภาครัฐ และชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนส่งเสริมการอยู่ร่วมกัน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนอย่างเกื้อกูลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ตลอดปี 2568 บริษัท ได้บูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมขับเคลื่อนสังคมไทยสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง ตามแนวทาง "WHA : WE SHAPE THE FUTURE"

5) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกรของกองทรัสต์

ในปี 2569 สำหรับงวดระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT ไม่มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเนื่องจากสัญญาได้สิ้นสุดลง

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.84

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำกรในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 3.50 ต่อปี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้ - ดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHABT ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 - ดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ในอัตราส่วนไม่เกินกว่า 5.5 เท่า
หลักประกัน	มีหลักประกัน

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ

2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ¹ (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	4.41
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	17.84
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.95

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้
 สัญญากู้ยืมเงิน

2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 กองทรัสต์ได้ทำการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อปรับปรุงอัตรา
 ดอกเบี้ย และวิธีการกำหนดการชำระคืนเงิน โดยมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นระยะเวลาไม่เกิน
 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ผลบังคับใช้

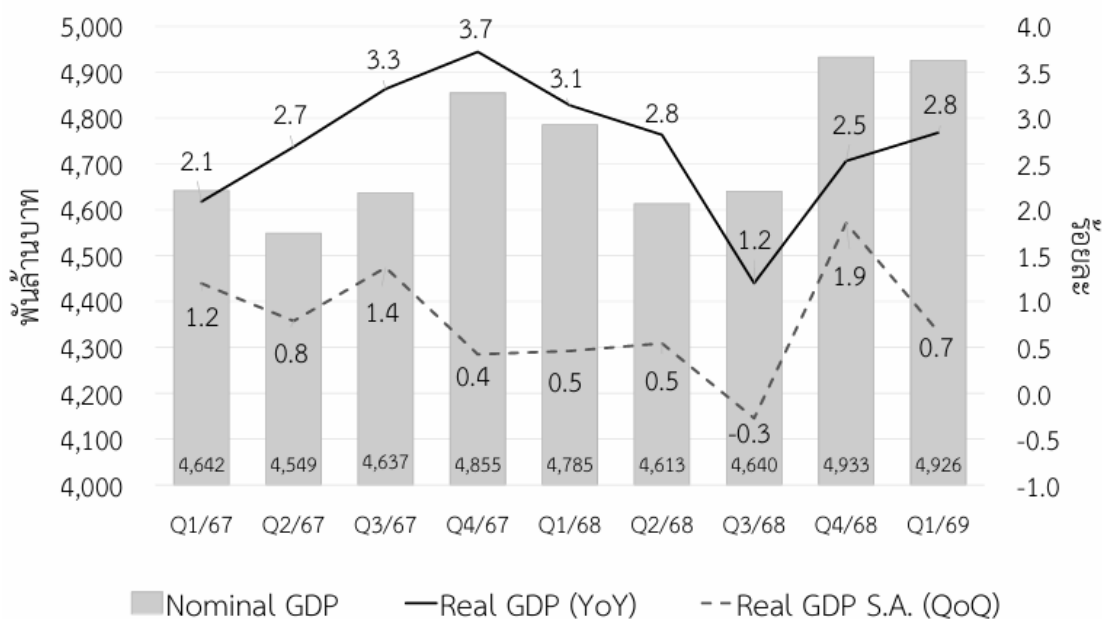
และเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้
 ของกองทรัสต์ที่ครบกำหนด เป็นจำนวนทั้งสิ้น 505 ล้านบาท

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

แผนภาพ 1: เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2569



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ร้อยละ 0.7 (%QoQ_SA)

ด้านการใช้จ่าย การลงทุนรวม การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการกลับมาขยายตัว

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 3.2 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของค่าใช้จ่ายในทุกหมวด **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล** ขยายตัวร้อยละ 3.4 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.3 ในไตรมาสก่อนหน้า

การลงทุนรวม ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.9 เร่งขึ้นจากร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 44 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2558 โดยการลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 10.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 6.5 ในไตรมาสก่อนหน้า **การลงทุนภาครัฐ** ขยายตัวร้อยละ 9.4 ชะลอลงจากร้อยละ 13.3 ในไตรมาสก่อน

ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารและสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร็วขึ้น ขณะที่สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการก่อสร้างชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า

เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.91 สูงกว่าร้อยละ 0.70 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 0.89 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ -0.5 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ส่วนดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 3.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (101.6 พันล้านบาท) เงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 อยู่ที่ 280.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ และหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 มีมูลค่าทั้งสิ้น 12.68 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.38 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชน (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน รวมทั้งพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินฯ และ (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 3.7 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ จะขยายตัวร้อยละ 9.6 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.0 - 3.0 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

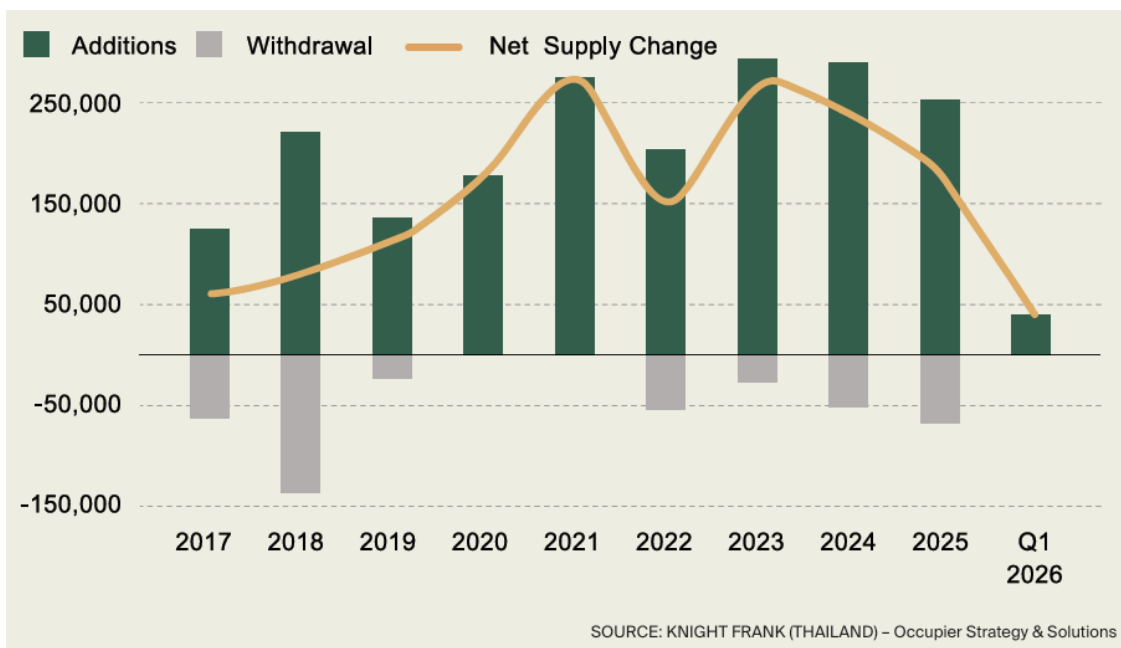
3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ในไตรมาส 1 ปี 2569 อุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 6.53 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ V.One Tower บนถนนพระราม 9 ขณะที่ไม่มีอาคารสำนักงานรื้อถอน ณ ช่วงดังกล่าว ทั้งนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified office space) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 สู่ระดับ 2.76 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42 ของอุปทานรวมทั้งหมด

การเติบโตดังกล่าวไม่ได้มาจากอาคารสำนักงานเปิดใหม่อย่าง V.One Tower เพียงอย่างเดียว แต่ยังได้รับแรงสนับสนุนจากอาคารสำนักงานเดิม เช่น The Ninth Towers, CRC Tower at All Seasons Place และ Gaysorn Amarin ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED O+M (Operations and Maintenance) ซึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการและมีผู้เช่าใช้งานแล้วอย่างน้อย 1 ปี ทั้งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มที่อาคารสำนักงานรุ่นเก่าหันมาให้ความสำคัญกับการยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยนับตั้งแต่ปี 2563 มีอาคารสำนักงานเดิมมากกว่า 20 แห่งที่ได้รับการรับรอง LEED O+M แล้ว

แผนภาพ 2: การเปลี่ยนแปลงอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

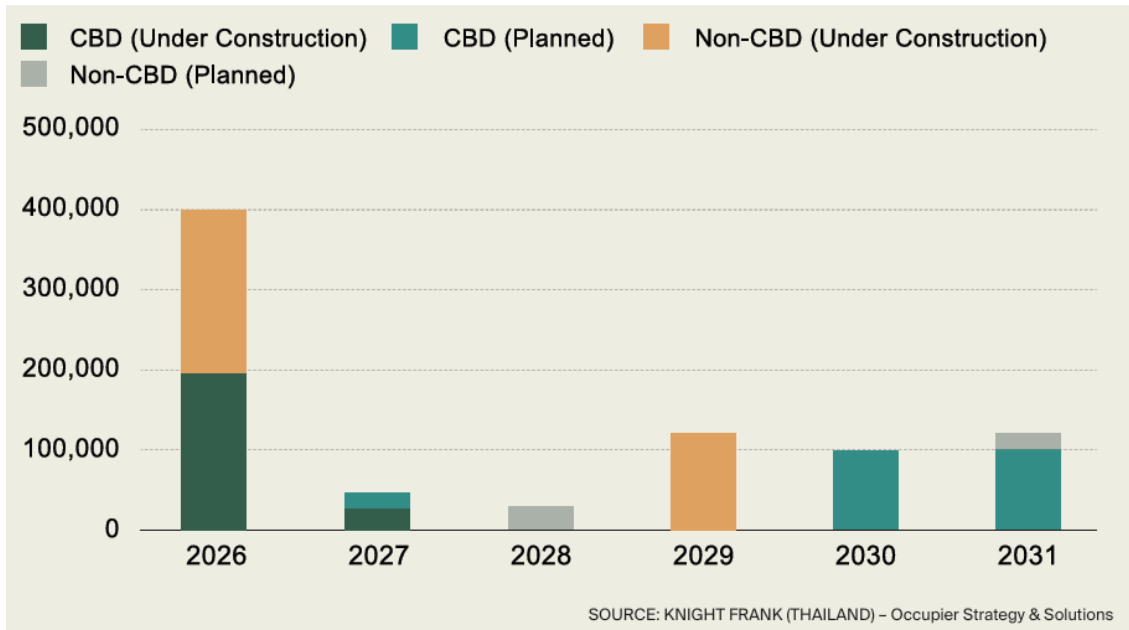


อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตจนถึงปี 2574 ได้ปรับลดลงมาอยู่ที่ 813,000 ตารางเมตร เนื่องจากไม่มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มเติม โดยประมาณร้อยละ 67 ของอุปทานดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งช่วยให้สามารถคาดการณ์การเปิดโครงการใหม่ในระยะสั้นได้ค่อนข้างชัดเจน

แม้ในไตรมาส 1 ปี 2569 จะมีโครงการแล้วเสร็จเพียง 1 โครงการ แต่ปี 2569 ยังคงถือเป็นปีสำคัญของตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานประมาณ 398,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของอุปทานคงเหลือทั้งหมด มีกำหนดเปิดให้บริการภายในปีนี้

การที่อุปทานใหม่จำนวนมากจะเข้าสู่ตลาดภายในช่วงเวลานั้น ๆ คาดว่าจะส่งผลให้ภาวะการแข่งขันด้านการปล่อยเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงตลอดทั้งปี

แผนภาพ 3: อุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครในอนาคต

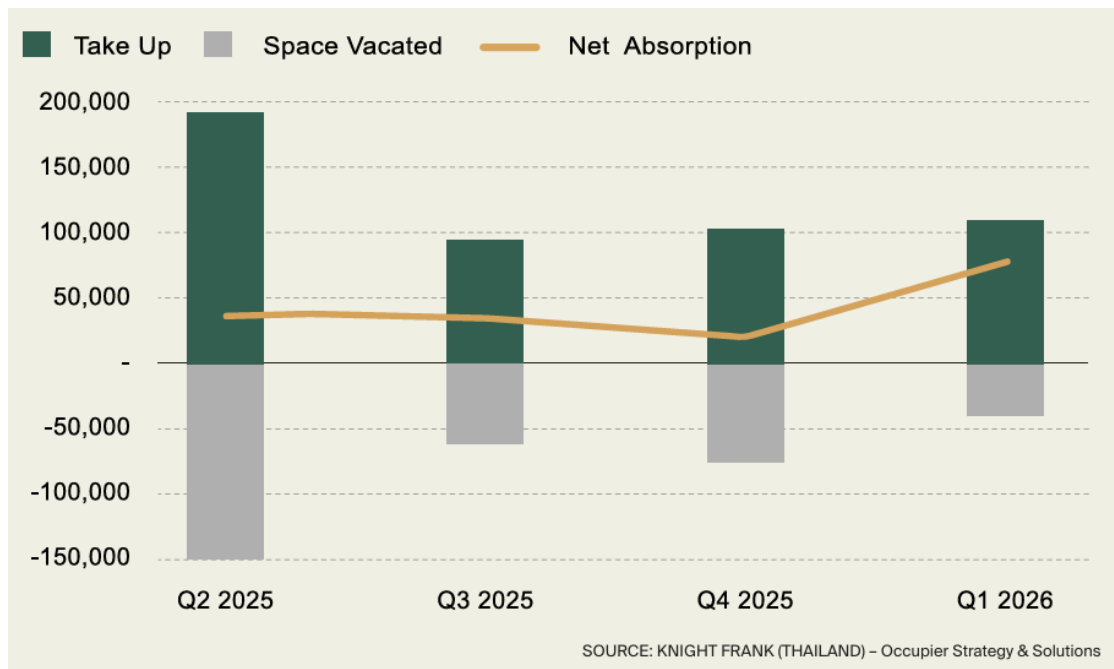


อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

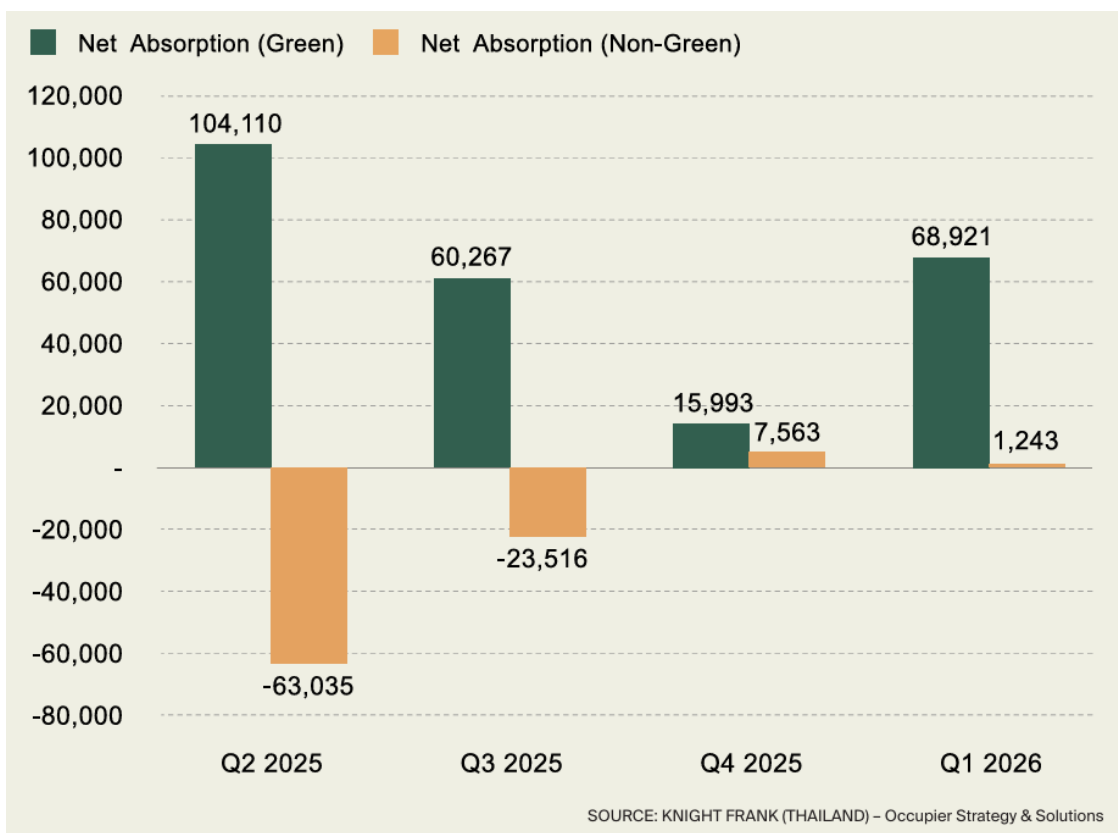
อุปสงค์การเช่าพื้นที่สำนักงานปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยพื้นที่เช่าสุทธิ (Take-up) เพิ่มขึ้นสู่ระดับประมาณ 111,000 ตารางเมตร จากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร สะท้อนถึงการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานอย่างชัดเจน ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานที่มีผู้เช่ารวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 5.07 ล้านตารางเมตร

ทั้งนี้ ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified buildings) และอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองขยายตัวมากขึ้น โดยอาคารสำนักงานสีเขียวมีอัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิสูงถึงประมาณ 69,000 ตารางเมตร ขณะที่อาคารที่ไม่ได้รับการรับรองมีการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยประมาณ 1,000 ตารางเมตรเท่านั้น ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มที่ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับอาคารสำนักงานสมัยใหม่ที่มีมาตรฐานด้านความยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพ 4: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า



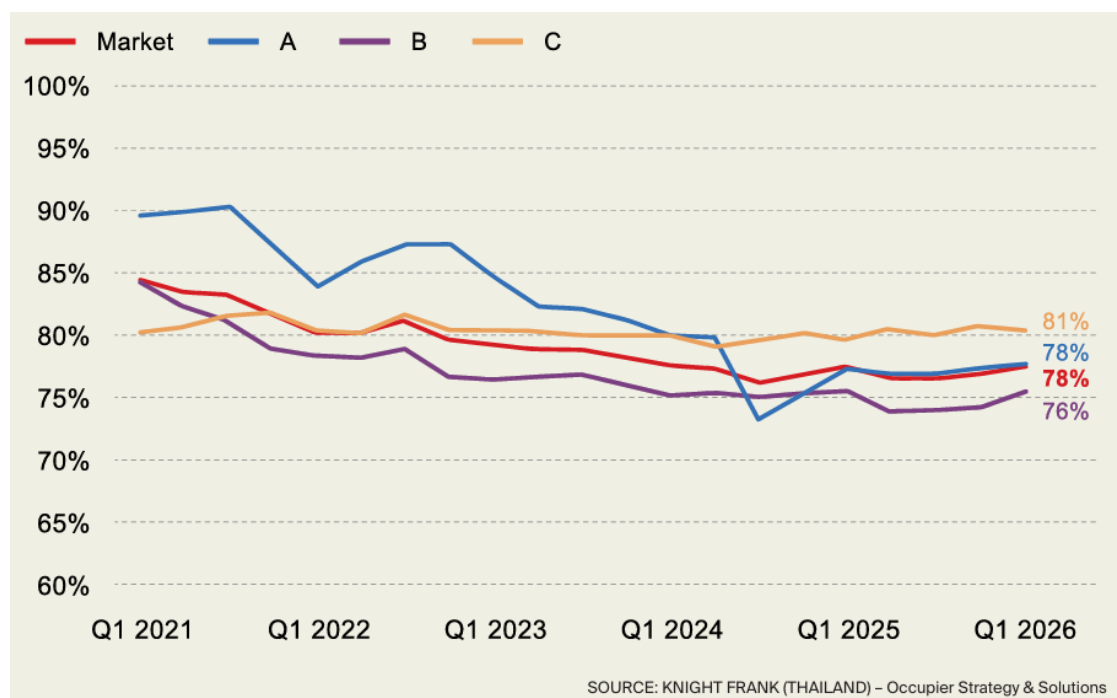
แผนภาพ 5: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียว (Green-certified buildings) และอาคารที่ไม่ได้รับการรับรอง



จากอุปสงค์ที่เติบโตเร็วกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทาน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่รวมของตลาด (Occupancy Rate) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 77.6 นับเป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกันที่อัตราการเช่าพื้นที่ของตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเมื่อพิจารณาตามเกรดอาคาร พบว่าผลการดำเนินงานมีความแตกต่างกัน โดย

- อาคารสำนักงานเกรด A มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 78
- อาคารสำนักงานเกรด B ปรับเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก 1.3 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 76
- อาคารสำนักงานเกรด C ปรับลดลงเล็กน้อย 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 81

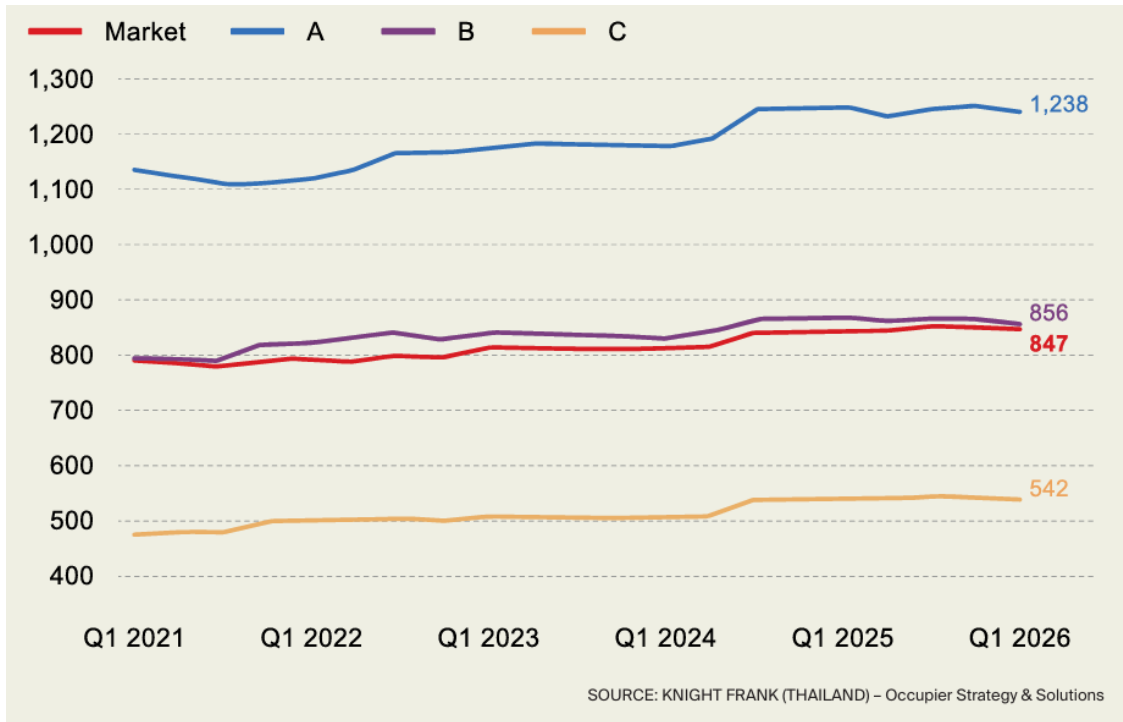
แผนภาพ 6: อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ในทางกลับกัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Asking Rent) ของทุกกลุ่มอาคารปรับตัวลดลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยทั้งตลาดลดลงร้อยละ 0.4 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 847 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเป็นการปรับลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกัน รายละเอียดตามเกรดอาคาร ได้แก่

- อาคารสำนักงานเกรด A ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 1,238 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารสำนักงานเกรด B ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.7 มาอยู่ที่ 856 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารสำนักงานเกรด C ค่าเช่าลดลงร้อยละ 1.0 มาอยู่ที่ 542 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 7: อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีการแข่งขันสูง แม้ว่าข้อมูลล่าสุดจะสะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 ปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าจะยังมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง

ความต้องการเช่าพื้นที่ยังคงมุ่งเน้นไปที่อาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่มีมาตรฐานทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ขณะที่อาคารเก่าและอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองยังคงเผชิญความท้าทายในการปล่อยเช่ามากกว่า และมักจำเป็นต้องปรับลดค่าเช่าหรือเสนอสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกัน อาคารเก่าจำนวนมากก็เริ่มปรับตัวเชิงรุก โดยตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา มีอาคารมากกว่า 20 แห่งที่ได้รับการรับรอง LEED O+M ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามในการยกระดับประสิทธิภาพอาคารและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

การเติบโตของอุปสงค์ในช่วงที่ผ่านมาได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มขึ้นจากพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ซึ่งมีปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิสูงกว่าพื้นที่ CBD อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ปรากฏการณ์ดังกล่าวไม่ได้หมายความว่าผู้เช่าย้ายออกจาก CBD แต่สะท้อนถึงการยกระดับคุณภาพอาคารในพื้นที่ Non-CBD ที่ผู้เช่าย้ายเข้าสู่อาคารคุณภาพสูงมากขึ้น

ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนแนวโน้มนี้ คือ การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ต่างจากในอดีตที่อาคารคุณภาพสูงส่วนใหญ่อยู่ใน CBD ปัจจุบันผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันได้ในระดับค่าเช่าที่แข่งขันได้มากกว่า ส่งผลให้แนวโน้ม “Flight to Quality” ขยายตัวออกไปนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจแบบดั้งเดิม

ขณะเดียวกัน ผู้เช่ายังให้ความสำคัญกับการตัดสินใจโดยอาศัยข้อมูล (Data-driven Decision Making) มากขึ้น รวมถึงการวิเคราะห์รูปแบบการเดินทางของพนักงานอย่างละเอียด ซึ่งในหลายกรณีพบว่า พื้นที่ Non-CBD บางแห่งสามารถเดินทางได้สะดวกกว่าสำหรับพนักงาน ช่วยลดผลกระทบต่อบุคลากร และสนับสนุนการตัดสินใจย้ายสำนักงานมายังพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มเติม

สำหรับแนวโน้มในระยะข้างหน้า ปริมาณอุปทานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอยู่ในระดับต่ำกว่าหลายปีก่อน อาจช่วยลดแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานของตลาดได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น ผู้เช่ายังคงได้เปรียบในการเจรจาสัญญาเช่า เนื่องจากในปี 2569 ยังมีอุปทานใหม่จำนวนมากทยอยเข้าสู่ตลาด ทำให้ผู้เช่ามีทางเลือกหลากหลาย

นอกจากนี้ ยังต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงภายนอก เช่น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงความขัดแย้งระหว่างสหรัฐฯ และอิหร่านล่าสุด ซึ่งอาจเพิ่มความไม่แน่นอนต่อความเชื่อมั่นทางธุรกิจและแผนการขยายกิจการของภาคเอกชน และอาจส่งผลต่อกิจกรรมการเช่าพื้นที่ในช่วงต่อไป

(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 หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่าย หรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

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

4.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีอายุประมาณ 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยปัจจุบันมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี ซึ่งถือว่ามียุทธศาสตร์ระยะเวลาอันพอสมควร
ในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่ เป็นไปตามประมาณการ

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

4.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ผู้เช่าหลัก 10 รายแรกของกองทรัสต์นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.10 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ดังนั้น หากผู้
เช่า 10 รายแรกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการ
ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของ
กองทรัสต์

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 ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปี หรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัสต์สิน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น จะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัสต์สินหลักที่ในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัสต์สินของกองทรัสต์และลูกค้า

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 รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท พลัสพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคาร มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์สินหลัก ได้แก่ การดูแลบริหารจัดการทรัสต์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัสต์สินหลัก และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการ และความสามารถในการจ่าย

ผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง

4.2.2. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

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

สนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์ เนื่องจากจะทำให้เป็นจุดศูนย์รวมพื้นที่สำนักงานบนถนนบางนาตราด สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าต่างชาติ มาใช้บริการเพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอาคาร WHA Tower นั้น มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) ที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่า โดยโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ขนาดพื้นที่เช่า 8,920 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงของราคาตลาดกล่าวคือ ประมาณ 330 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่โครงการอาคาร WHA Tower จะเน้นระดับทางการตลาดที่พรีเมียมกว่า ขนาดพื้นที่รวมโดยประมาณ 52,000 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า ซึ่งความแตกต่างกันของตำแหน่งทางการตลาดดังกล่าว จะลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของตึกทั้งสองที่มีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาดของอาคารสำนักงานที่แตกต่างกัน

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

4.2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเท่ากับร้อยละ 17.84 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.5. เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสภาพทรัพย์สินที่ดี แม้จะเปิดดำเนินการตั้งแต่ ปี 2557 ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะ ๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาค่าสภาพในการแข่งขัน หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น กู้ยืมเงิน เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุน

ตกอยู่ภายใต้เขตเวณคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวณคืนได้ เนื่องจากการเวณคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้ อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ต้อกว่าสัญญาเดิม
- 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 ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้โดยมี 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 จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การ

เปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่

4.4.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

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

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี