

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2567	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์แฮสคูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2568	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์แฮสคูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2569	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์แฮสคูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHABT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์
 คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 มี.ค. 2569 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664,647,737	2,678,357,050	2,664,088,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	143,546,991	183,857,112	178,029,127
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,270,404	5,259,610	14,903,077
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	-	1,711,436
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	-	60,319
สินทรัพย์อื่น	18,377,598	4,615,144	4,694,397
รวมสินทรัพย์	2,830,842,730	2,872,088,916	2,863,486,920
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,953,760	8,779,676	10,170,154
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,094,864	1,993,589	2,683,016
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	39,188,560	42,997,956	41,367,537
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	504,312,008	503,898,984	503,418,332
หนี้สินอื่น	2,070,996	2,600,670	2,337,825
รวมหนี้สิน	555,620,188	560,270,875	559,976,864
สินทรัพย์สุทธิ	2,275,222,542	2,311,818,041	2,303,510,056
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,922,777,401	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	352,445,141	389,040,640	380,732,655
สินทรัพย์สุทธิ	2,275,222,542	2,311,818,041	2,303,510,056
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	11.4035
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสิเนส คอมเพล็กซ์
 ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2568 – 31 มี.ค. 2569 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177,005,898	196,094,523	199,974,893
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	-	18,947,972	31,901,766
รายได้ดอกเบี้ย	2,412,288	3,335,084	2,539,614
รวมรายได้	179,418,186	218,377,579	234,416,273
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(39,009,811)	(41,455,961)	(43,987,009)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,576,108)	(6,617,253)	(6,595,486)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(5,252,588)	(5,302,259)	(5,257,134)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(642,489)	(641,032)	(611,500)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(11,526,045)	(11,501,927)	(11,446,460)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1,895,333)	(2,538,789)	(2,021,663)
รวมค่าใช้จ่าย	(64,902,374)	(68,057,221)	(69,919,252)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงิน	114,515,812	150,320,358	164,497,021
ดอกเบี้ยจ่าย	(16,201,998)	(21,243,858)	(22,318,764)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	98,313,814	129,076,500	142,178,257
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,709,313)	14,268,486	21,388,564
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(13,709,313)	14,268,486	21,388,564
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	84,604,501	143,344,986	163,566,821

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2568 – 31 มี.ค. 2569 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2567 – 31 มี.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2566 – 31 มี.ค. 2567 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	84,604,501	143,344,986	163,566,821
รายการปรับปรุง			
รายการ(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	13,709,313	(14,268,486)	(21,388,564)
รายได้ดอกเบี้ย	(2,412,288)	(3,335,084)	(2,539,614)
ต้นทุนทางการเงิน	16,201,998	21,243,858	22,318,764
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	989,206	9,643,467	(2,190,288)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	1,711,436	2,351,628
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	60,319	6,194,660
สินทรัพย์อื่น	(14,166,360)	135,197	174,833
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,095,825)	(659,811)	738,246
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	101,275	(689,427)	(154,376)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(3,809,396)	1,630,419	1,205,115
หนี้สินอื่น	(529,674)	262,845	149,700
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	93,592,750	159,079,719	170,426,925
ดอกเบี้ยรับ	2,816,194	3,279,139	2,158,584
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	96,408,944	162,358,858	172,585,509
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	505,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(505,000,000)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	(1,262,500)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(15,519,065)	(20,231,372)	(20,936,504)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(121,200,000)	(135,037,001)	(137,650,962)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(136,719,065)	(156,530,873)	(158,587,466)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(40,310,121)	5,827,985	13,998,043
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	183,857,112	178,029,127	164,031,084
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	143,546,991	183,857,112	178,029,127

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ในรอบปี (%)	70.17%	76.33%	(6.16%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,658.93	30,646.93	0.04%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	177.01	196.09	(9.73%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงาน ขั้นต่ำ (ล้านบาท)	-	18.95	(100.00%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	2.41	3.34	(27.67%)
รายได้รวม (ล้านบาท)	179.42	218.38	(17.84%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(64.91)	(68.06)	(4.64%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	114.51	150.32	(23.82%)
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อ รายได้รวม (%)	63.83%	68.84%	(5.01%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(16.20)	(21.24)	(23.83%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการ กำไรสุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	98.31	129.08	(23.73%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ จากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	54.80%	59.11%	(1.54%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	(13.71)	14.27	(196.08%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	84.60	143.34	(40.98%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	47.15%	65.64%	(18.49%)

1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569) กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 177.01 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.73 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลดลงจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายในช่วงระหว่างปี รวมถึงรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเนื่องมาจากสัญญาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำสิ้นสุดลง ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 70.17 ลดลงร้อยละ 6.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาดสำนักงานให้เช่าบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) และมีส่วนมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาจากปลายปี 2568 ส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น

ในด้านการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ายังคงมีความหลากหลาย โดยกลุ่มผู้เช่าหลักยังคงอยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อมาขายไป (General Trading Business) ธุรกิจการติดต่อสื่อสารและเทคโนโลยี Telecommunication & Information Technology) และกลุ่มองค์กรภาครัฐ คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 39.89 ร้อยละ 20.93 และร้อยละ 13.38 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าตามลำดับ

สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 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 352.44 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2634 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 177.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 19.08 ล้านบาท นอกจากนี้ สำหรับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงจำนวน 18.95 ล้านบาท ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2568 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 179.42 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 81.11 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 13.71 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 84.60 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

1) รายได้ ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	177.01	196.09	(9.73%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานชั้นต่ำ	-	18.95	(100.00%)
รายได้ดอกเบี้ย	2.41	3.34	27.67%
รวมรายได้	179.42	218.38	(17.84%)

1.1. รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 177.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.66 ของรายได้รวม ลดลง 19.08 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 9.73 จากปีก่อน

1.2. รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานชั้นต่ำลดลง 18.95 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องมาจากสัญญาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานชั้นต่ำสิ้นสุดลง กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานชั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3. รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 2.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 ของรายได้รวม ลดลง 0.93 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 27.67 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.20 - 1.65 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	39.01	41.46	(5.90%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.58	6.62	(0.62%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.25	5.30	(0.94%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.64	0.64	0.23%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.53	11.50	0.21%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.90	2.54	(25.34%)
รวมค่าใช้จ่าย	64.91	68.06	(4.64%)

- 2.1. ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 39.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.74 ของรายได้รวม ลดลง 2.45 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.90 จากปีก่อน

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- 2.2. ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 6.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.67 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ ลดลง 0.04 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.62 จากปีก่อน

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

- 2.3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.93 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ ลดลง 0.05 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.94 จากปีก่อน

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

- 2.4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 0.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของรายได้รวม เท่ากับปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 2.5. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.21 จากปีก่อน

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

- 2.6. ค่าใช้จ่ายอื่นรวมจำนวน 1.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของรายได้รวม ลดลง 0.64 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25.34 จากปีก่อน

- 2.7. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	16.20	21.24	(23.73%)

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 16.20 ล้านบาท ลดลง 5.05 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 23.73 จากปีก่อน กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

- 2.8. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13.71)	14.27	(196.08%)

รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 13.71 ล้านบาท ลดลง 27.98 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 196.08 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

1) สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664.65	2,678.36	(0.51%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	143.55	183.86	(21.92%)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.27	5.26	(18.81%)
สินทรัพย์อื่น	18.37	4.62	298.20%
รวมสินทรัพย์	2,830.84	2,872.09	(1.44%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,830.84 ล้านบาท ลดลง 41.25 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.44 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,664.65 ล้านบาท ลดลง 13.71 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.51 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง
- 1.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 143.55 ล้านบาท ลดลง 40.30 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 21.92 จากปีก่อน
- 1.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 4.27 ล้านบาท ลดลง 0.99 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 18.81 จากปีก่อน
- 1.4 สินทรัพย์อื่นจำนวน 18.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.75 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 298.20 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีเงินสดเซयरอรับจากการเคลมประกันแผ่นดินไหว

2) หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.95	8.78	(9.41%)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หนี้สิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2.10	1.99	5.08%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	39.19	43.00	(8.86%)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	504.31	503.90	0.08%
หนี้สินอื่น	2.07	2.60	(20.37)
รวมหนี้สิน	555.62	560.27	(0.83)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 555.62 ล้านบาท ลดลง 4.65 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.83 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 7.95 ล้านบาท ลดลง 0.83 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 9.41 จากปีก่อน
- 2.2 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 2.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.08 จากปีก่อน
- 2.3 เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 39.19 ล้านบาท ลดลง 3.81 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.86 จากปีก่อน

3) สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,275.22	2,311.82	0.36%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	0.36%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,275.22 ล้านบาท ลดลง 36.60 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.58 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2634 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	96.42	162.35	(40.61%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(136.72)	(156.53)	(12.66%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(40.30)	5.82	(792.44%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	183.85	178.03	3.27%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	143.55	183.85	(21.92%)

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 143.55 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 96.42 ล้านบาท หักกลับกับเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 136.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 96.42 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 84.60 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 13.71 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น 14.16 ล้านบาท และ เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง 3.80 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 136.72 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 15.52 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 121.20 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (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 :

^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2634	11.4446	11.4035

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.4188	0.7096	0.8097
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.84%	17.58%	17.64%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.63%	19.51%	19.56%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.24
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.07	7.08	7.37

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1500	-	0.1500
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.1500	-	0.1500
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	10 มีนาคม 2568	0.1500	-	0.1500
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569	19 มิถุนายน 2569	0.1500	-	0.1500
รวม			0.6000	0.0000	0.6000

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 42 ครั้ง และลดทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปัน ผล	เงินลด ทุน	รวม	เงินปัน ผล	เงินลด ทุน	รวม
	3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	-	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	0.6815	-	0.6815	137.66	-	137.66
1 เมษายน 2567 - 31 มีนาคม 2568	0.6500	-	0.6500	131.30	-	131.30
1 เมษายน 2568 - 31 มีนาคม 2569	0.6000	-	0.6000	121.20	-	121.20
รวม	6.2566	0.4813	6.7379	1,263.83	97.23	1,361.06

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ภาวะอุปทานอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ ยังเผชิญการแข่งขันสูงจากอุปทานใหม่ โดยมีพื้นที่สำนักงานใหม่ทยอยเปิดตัวจำนวนมากในช่วงปี 2569 โดย บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่าปี 2569 จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดราว 436,000 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำงาน โดยหลายองค์กรยังคงใช้ Hybrid Work ส่งผลให้ผู้เช่าบางส่วนลดขนาดพื้นที่เช่า ใช้ Flexible Workspace มากขึ้น ต่อรองสัญญาเช่าในระยะสั้นลง ปัจจัยดังกล่าวอาจกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานโดยรวม ความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่า ความสามารถในการรักษาผู้เช่าเดิม

ความต้องการอาคาร Green / ESG Certified เพิ่มขึ้น ปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญกับอาคารที่ได้รับ Green / ESG Certified ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การมีระบบประหยัดพลังงาน คุณภาพอากาศและ Employee Well-being โดยอาคารที่ไม่มีมาตรฐาน ESG อาจสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน ถูกกดดันด้านค่าเช่า ต้องลงทุนปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม (Capex)

ความเสี่ยงจากอาคารเก่า อาคารสำนักงานที่มีอายุเกิน 10-15 ปี อาจเผชิญความต้องการเช่าลดลง ต้นทุนการปรับปรุงอาคารสูงขึ้น ความสามารถแข่งขันต่ำกว่าอาคารใหม่ โดยเฉพาะอาคารที่ไม่มี ESG certification ระบบอาคารล้าสมัย พื้นที่ส่วนกลางไม่ตอบโจทย์การทำงานยุคใหม่ แนวโน้มตลาดมีการย้ายไปสู่อาคารคุณภาพสูงมากขึ้น

ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัว ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอาจทำให้บริษัทชะลอการขยายสำนักงาน ลดต้นทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เลื่อนการตัดสินใจเช่าพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการใหม่ในตลาด อัตราการต่อสัญญาเช่า การเติบโตของค่าเช่า

การกระจายตัวของความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานออฟฟิศไปยัง Non-CBD ผู้เช่าบางส่วนเริ่มย้ายไปอาคาร Grade A นอก CBD เพื่อควบคุมต้นทุน แต่ยังคงได้คุณภาพอาคารสูง ส่งผลให้ อาคารใน CBD บางส่วนเผชิญแรงกดดันการแข่งขัน ทำเลอองที่มีระบบขนส่งดีเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้น

ความเสี่ยงด้านการแข่งขันจาก Mixed-use Mega Projects โครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ เช่น อาคารสำนักงานที่เชื่อม Retail / Hotel / Lifestyle Components อาจดึงดูดผู้เช่ารายใหญ่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 นั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกมล ณ रणอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

15 พฤษภาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

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