

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 170 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 170 ล้านบาท โดยคุณสมยศ อนันตประยูร และคุณจริพร จารุกุล โดยแรกเริ่มมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูง ที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และโครงการประเภท Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนผสมของโครงการประเภท Built-to-Suit และโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตราฐานสูง ที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของทั้งกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันและเพื่อขยายฐานลูกค้ารายใหม่

เมื่อเดือนธันวาคม 2553 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟันด์ ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) โดยมีบริษัท เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้กองทุนรวม WHAPF ได้มีการขยายกองอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2556 โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 387,385.31 ตารางเมตร ต่อมาในปี 2560 ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกธ (“กองทรัสต์ WHART”) เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ

ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 510 ล้านบาท ภายหลังจากการออกหุ้นสามัญเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) และต่อมา บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 3 มกราคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,567.77 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,494.66 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจการพัฒนามิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน โดยการเข้าซื้อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)) (“WHAID”) ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการโดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAID ในสัดส่วนร้อยละ 92.88 และบริษัทฯ ได้ทำคำเสนอซื้อกิจการอีกครั้ง เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ WHAID ออกจากการเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Delisting) ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 98.54 โดย WHAID มีสถานะพ้นจากการเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2559 การเข้าซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการต่อยอดทางธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีสินค้าและบริการที่ครบวงจรและสามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้มากขึ้น และเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ต้องการเพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ ส่งผลให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งและเพียงพอสำหรับการขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ

ภายหลังจากการรวมธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท WHAID แล้ว บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงานให้อยู่ภายใต้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) และได้้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 3,825 ล้านบาท ภายหลังจากการออกหุ้นสามัญเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering)

นอกจากนี้ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท โฮลดิ้ง จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด) (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ได้แก่ การให้บริการ ศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ (Data Center) และการให้บริการโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง FTTx แก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ สิ้นปี 2562 WHA Infonite มี Data Center ให้บริการแก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 4 แห่ง รองรับจำนวนตู้แร็ค (Rack) ตามสัดส่วนการถือหุ้นรวม 459 ตู้

ส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจที่ครอบคลุม 4 ธุรกิจหลัก ซึ่งได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (3) ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน และ (4) ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล โดยทั้ง 4 ธุรกิจหลักนั้น มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันและเป็นรากฐานที่สำคัญต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในอนาคต

## 1.1 วิสัยทัศน์ และภารกิจในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำธุรกิจในเอเชียทางด้านการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน (logistics facilities) ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมแบบครบวงจร สาธารณูปโภค พลังงาน และ การให้บริการระบบฐานข้อมูลดิจิทัล ด้วยคุณภาพที่ครอบคลุมการให้บริการในทุกระดับ ตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ

### ภารกิจ (Mission)

1. ตอบสนองความต้องการของลูกค้าหลักทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
2. มุ่งเน้นกลยุทธ์ในเชิงริเริ่มสร้างสรรค์และมีประสิทธิภาพทางด้านธุรกิจ การเงิน คุณภาพการบริการ ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม ชุมชน และหลักธรรมาภิบาล
3. สร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับพันธมิตรทางธุรกิจ
4. นำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพเหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยการประยุกต์ใช้องค์ความรู้และความชำนาญในธุรกิจ เพื่อบรรลุเป้าหมายอันเป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่าย (win-win solution)
5. รักษาวินัยทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
6. พัฒนาการให้บริการทางด้านคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) นิคมอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค พลังงาน และอสังหาริมทรัพย์ ในระดับมาตรฐานสากล
7. นำเสนอการบริการที่แตกต่างจากคู่แข่ง ในด้านการบริหารคลังข้อมูลดิจิทัล (data center) ที่ครบวงจร ทั้งด้านการวางระบบฐานข้อมูล และบริการเสริมต่างๆ ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
8. พัฒนาทีมงานที่มีทักษะและความชำนาญ ตลอดจนส่งเสริมสมรรถนะหลักขององค์กร (core competency)

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ


บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญด้านการดำเนินธุรกิจและด้านเงินทุน สรุปได้ดังนี้

ด้านการดำเนินธุรกิจ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
ปี 2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโครงการอาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็นอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (SJ Infinite I Business Complex) โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ. พหลโยธิน-วิภาวดี มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 21,673 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า</li> <li>■ เดือนธันวาคม กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย 11 อาคาร คลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม 167,107.45 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 4,385 ล้านบาทให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) หนึ่งในบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว</li> <li>■ เดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)) (“WHAID”) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของบริษัทฯ</li> <li>■ บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนาในการจะเข้าถือหลักทรัพย์ของ WHAID เพื่อครอบงำกิจการโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไข โดยบริษัทฯ จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ WHAID โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท (สี่บาทห้าสิบบatang) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะทำการยกเลิกคำเสนอซื้อหลักทรัพย์หากเมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อแล้วมีผู้เสนอขายหุ้นจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHAID โดยการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อเงื่อนไขต่างๆ ต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้มีการเสนอขายหุ้น WHAID ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท (สี่บาทห้าสิบบatang) โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจโดยบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว</li> <li>(2) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้น WHAID ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงให้บริษัทฯ ดำเนินกระบวนการการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย</li> <li>(3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Right Offering)</li> <li>(4) บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Right Offering) เพียงพอสำหรับการซื้อหุ้นทั้งหมดของ WHAID ในกระบวนการการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจ</li> </ol> </li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	โดยบริษัทฯ ในครั้งแรก
ปี 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 5 กุมภาพันธ์ ได้จัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อจุดประสงค์ในการทำค่าเสนอซื้อของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHAID</li> <li>เดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ WHAID โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท (สี่บาทห้าสิบบาท) โดยเริ่มรับซื้อหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 6 มีนาคม 2558 จนถึงวันที่ 10 เมษายน 2558</li> <li>วันที่ 20 เมษายน บริษัทฯ ได้รับซื้อหลักทรัพย์ของ WHAID รวมทั้งสิ้นร้อยละ 92.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ</li> <li>วันที่ 28 เมษายน บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมของโครงการ DSG ให้แก่กองทุนรวม WHAPF คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ 17 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</li> <li>วันที่ 13 ตุลาคม บริษัทฯ ได้มีมติเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในส่วนของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน เพื่อความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ ให้บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และ อาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในทุกพื้นที่ เว้นแต่ พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดย WHAID ส่วน WHAID เป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดย WHAID</li> <li>วันที่ 30 ตุลาคม กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการปรับผังองค์กร และมีมติเลื่อนตำแหน่งของนางสาว จีรพร จารุกรสกุล ขึ้นดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ส่วนนายสมยศ อนันตประยูร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ท่านเดิมยังคงดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการ กรรมการ และกรรมการบริหารของบริษัทฯ ต่อไป และมีมติแต่งตั้งนายจักรกฤษณ์ ไชยสนธิ เป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ</li> <li>วันที่ 6 พฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมจำนวน 2 โครงการ ซึ่งได้แก่อาคาร เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (SJ Infinite I Business Complex) และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ WHABT”) คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 2,388.80 ล้านบาท (หลังหักภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHARM”) หนึ่งในบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>วันที่ 2 ธันวาคม บริษัทฯ ได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ WHAID เพื่อที่จะขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ WHAID ในราคาหุ้นละ 4.40 บาท โดยเริ่มรับซื้อหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2558 จนถึงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559</li> <li>วันที่ 29 ธันวาคม บริษัทฯ ได้จำหน่ายอาคารคลังสินค้าจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 174,914 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์ WHART คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 4,647 ล้านบาท</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 30 ธันวาคม บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยในต่างประเทศจำนวน 3 แห่ง ได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) WHA Corporation (Hong Kong) Company Limited เพื่อลงทุนในต่างประเทศโดยประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทต่างประเทศทั้งหมด</li> <li>(2) WHA Corporation (International) Company Limited เพื่อลงทุนในต่างประเทศโดยประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทต่างประเทศทั้งหมด</li> <li>(3) PT WHA International Indonesia เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย</li> </ol> </li> <li>และได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศจำนวน 1 แห่ง ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท โฮลดิ้ง จำกัด (ต่อมาได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560) เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล และให้บริการศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ (Data Center) ซึ่งก่อสร้างตามมาตรฐาน Tier III</li> </ul>
ปี 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนมกราคม บริษัทฯ และกลุ่มเซ็นทรัลได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ แอแนซ์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน โดยมีโครงการแรกในอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริษัทฯร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 50 และบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด ร้อยละ 50 โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วรวม 642.50 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559</li> <li>วันที่ 9 กุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ WHAID เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสร็จสิ้น ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน WHAID เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.54 ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559</li> <li>วันที่ 2 มีนาคม WHAID (เดิมชื่อ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)) ได้มีสถานะพ้นจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>ภายหลังจากการรวมธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท WHAID ได้มีการจัดโครงสร้างธุรกิจภายในกลุ่มให้มีความชัดเจนในการดำเนินงานและเพื่อเป็นการเตรียมพร้อมสำหรับการนำธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงานเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้จัดกลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้าให้ดำเนินการอยู่ภายใต้ บริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด (ซึ่งต่อมาได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ("WHAUP")) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 ผ่าน WHAID               <ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนมีนาคม WHAUP ได้เข้าทำสัญญาพันธมิตรทางธุรกิจและรวมถึงสัญญาเช่าสิทธิดำเนินการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริหารจัดการน้ำเสียในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID โดยมีอายุสัญญา 50 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา</li> <li>เดือนพฤษภาคม บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ("WHAEG") (เดิมชื่อ บริษัท เหมราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด) รับโอนหุ้นทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด ("WHAET") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทต่างๆ ที่ประกอบธุรกิจไฟฟ้า ได้แก่ บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด (ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 25 ในบริษัท ไฟฟ้าห้วยเหาะ จำกัด) และบริษัท โกลว์ โอพีพี จำกัด จากกลุ่มบริษัท WHAID</li> </ul> </li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(WHAEG และ WHAET เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 ผ่าน WHAUP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้โอนหุ้นที่ถือร้อยละ 74.99 ในบริษัทร่วมทุนจำนวน 11 บริษัท ให้แก่ WHAEG (หุ้นอีกร้อยละ 25.01 ถือโดยบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)) บริษัทร่วมทุนทั้ง 11 บริษัท ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)</li> <li>▪ เดือนกรกฎาคม ได้จัดตั้ง บริษัท ชลบุรี คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัดด้วยทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท เพื่อยื่นขอเสนอขายไฟฟ้าจากขยะอุตสาหกรรม</li> <li>▪ เดือนกรกฎาคม ได้จัดตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เหมราช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ด้วยทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และการบริหารงาน การวางแผนธุรกิจ และประสานงานธุรกิจ แก่บริษัทในกลุ่มทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 ผ่าน WHAID</li> <li>▪ เดือนสิงหาคม กลุ่มบริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัทในกลุ่มโกลวและบริษัทในกลุ่มสุขเอส จัดตั้ง บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) บริษัทร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นโดย WHAEG ร้อยละ 33.33 บริษัท โกลว์ ไอพีพี 3 จำกัด ร้อยละ 33.33 และ บริษัท สุขเอส (เซาท์อีสท์ เอเชีย) จำกัด ร้อยละ 33.33</li> <li>▪ วันที่ 10 สิงหาคม 2559 WHAUP ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 3,825 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และได้ทำการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2559</li> <li>▪ เดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงตราสัญลักษณ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายตัวทางธุรกิจเป็นอย่างมาก และมีธุรกิจครอบคลุมธุรกิจหลักหลายด้าน บริษัทฯ จึงได้เปลี่ยนแปลงตราสัญลักษณ์ของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ เป็นที่รู้จักแพร่หลายภายใต้แบรนด์เดียว</li> </ul> <div data-bbox="829 1500 1021 1612" style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เดือนกันยายน บริษัทฯ และกลุ่มไจวะ เฮ้าส์ (Daiwa House) ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไจวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน โดยมีโครงการเริ่มแรกบน ถนนชลหารพิจิตร กม.3 และแหลมฉบัง บริษัทร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 51 และบริษัท ดีเอส เอเชีย อินเวสเม้นท์ ไพรวาท ลิมิเตด ร้อยละ 49 โดยในเดือนธันวาคม ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทร่วมทุนเป็น 820 ล้านบาท</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด ร่วมกับพันธมิตร 2 ราย ด้วยทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3 ล้านบาท (โดย ณ สิ้นปี 2559 มีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 111 ล้านบาท และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2560 ได้มีการเรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมเป็น 210 ล้านบาท) เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ซึ่งได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier III บริษัทร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด ร้อยละ 33.33 บริษัท แอ็ดวานซ์อินฟอร์เมชันเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 33.33 และ บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 33.33</li> <li>▪ เดือนกันยายน บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 51 ผ่านWHAID ได้ถูกปรับโครงสร้างให้ถือหุ้นโดยบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100</li> <li>▪ วันที่ 23 พฤศจิกายน กลุ่มบริษัท WHAID ได้จำหน่ายสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 80 หลัง และคลังสินค้า 21 หลัง ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID ซึ่งตั้งอยู่ในแถบจังหวัด ระยองและชลบุรี พื้นที่รวม 261,314 ตารางเมตร ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 7,974.47 ล้านบาท โดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเทลลิเจียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) (“WHAIRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>▪ เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมงวดสุดท้ายของเงินกู้ยืมจำนวนทั้งหมด 31,891 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน ที่บริษัทฯ ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าซื้อ WHAID เป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัท WHAUP ได้มีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 12,999 ล้านบาท ในระหว่างการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทและเตรียมการเพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>▪ วันที่ 7 ธันวาคม บริษัทฯ ได้จำหน่ายอาคารคลังสินค้าจำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 159,141 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 4,190 ล้านบาท</li> <li>▪ เดือนธันวาคม บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 ผ่านบริษัท WHAUP ได้ร่วมทุนกับบริษัท กัลฟ์ เอ็มพี จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 25.01 โดยเริ่มพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) จำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีขนาดกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 32.5 เมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น</li> </ul>
ปี 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ บริษัทฯ เปิดตัว “นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“WHA ESIE 4”) นิคมอุตสาหกรรมแห่งที่ 9 ของกลุ่มบริษัท WHAID ตั้งอยู่ในอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีขนาดโครงการประมาณ 1,900 ไร่</li> <li>▪ WHAUP ได้รับอนุญาตการเสนอขายหลักทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2560 และได้เสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ในระหว่างวันที่ 22 มีนาคม – 3 เมษายน 2560 โดยได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัทฯ ขยายธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปยังประเทศเวียดนาม โดยได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Investment Registration Certificate) จากรัฐบาลเวียดนามแล้วในเดือนพฤษภาคม โดยเป็นการอนุมัติให้มีการพัฒนาโครงการระยะยาว ขนาดโครงการรวมกว่า 20,000 ไร่ ซึ่งบริษัทฯ ตั้งเป้าพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเฟสแรก ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,100 ไร่ ภายใต้ชื่อโครงการ “WHA Industrial Zone Nghe An” ในจังหวัดเหงะอาน (Nghe An Province) ซึ่งต่อมาได้มีพิธีวางศิลาฤกษ์แล้วเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2561</li> <li>▪ โครงการโรงไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) จำนวน 5 โครงการ (โรงไฟฟ้ากัลป์ วีทีพี และโรงไฟฟ้ากัลป์ ทีเอส 1-4) ซึ่งเป็นโครงการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ ผ่าน WHAUP กับ บริษัท กัลป์ เอ็มพี จำกัด เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 วันที่ 8 กรกฎาคม 2560 วันที่ 1 กันยายน 2560 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 และวันที่ 1 มกราคม 2561 ตามลำดับ โดยมีกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัญญารวม คิดเป็นจำนวน 160.1 เมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น</li> <li>▪ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม บริษัทฯ ได้รับการรับรองฐานะสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC)</li> <li>▪ ในไตรมาส 4 กลุ่มบริษัทฯ เริ่มเปิดให้บริการศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ (Data Center) 3 แห่ง รองรับจำนวนตู้แร็ค (Rack) ตามสัดส่วนการถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 357 ตู้ เพิ่มเติมจากการให้บริการด้านไฟเบอร์ออฟติก (FTTx) ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID</li> <li>▪ ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรในระดับ A- โดยบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating)</li> <li>▪ วันที่ 29 พฤศจิกายน กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายทรัพย์สินและให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 (72 ไร่) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม. 19 อาคาร C และ อาคาร M โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และโครงการ Omada Aerospace Factory ระยอง แก่กองทรัสต์ WHART โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 85,867 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 3,090 ล้านบาท</li> <li>▪ ในเดือนพฤศจิกายน นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4 (WHA ESIE4) ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (“คณะกรรมการ กนศ.”) ให้เป็นเขตส่งเสริมเพื่อรองรับกิจการอุตสาหกรรม และได้รับการประกาศเป็น “เขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4” เพื่อรองรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และอุตสาหกรรมการบินและ โลจิสติกส์ แล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 และนอกจากนี้ สำหรับนิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่งของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กนศ. ให้เป็นเขตส่งเสริมเพื่อรองรับกิจการอุตสาหกรรมแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 และอยู่ระหว่างการประกาศเป็นเขตส่งเสริม</li> </ul>
ปี 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ณ วันที่ 4 มกราคม กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 19 หลัง และคลังสินค้า 2 หลัง ในนิคมอุตสาหกรรมระยองและชลบุรี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ของกลุ่มบริษัทฯ พื้นที่รวม 55,131 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์ HREIT คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 1,589.85 ล้านบาท</li> <li>▪ เดือนมกราคม WHAUP ได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบำบัดน้ำเสียในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4 (WHA ESIE4) โดยมีกำลังการผลิต</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมจำนวน 3,600 ลบ.ม.ต่อวัน และปริมาณความสามารถในการบำบัดน้ำเสียจำนวน 1,500 ลบ.ม.ต่อวัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เดือนเมษายน WHAUP ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ A- และแนวโน้มอันดับเครดิตที่ Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating)</li> <li>▪ ณ วันที่ 16 พฤษภาคม WHAID ได้ตกลงเข้าลงนามในสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreement) กับบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ("IRPC") เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมบนที่ดินจำนวนประมาณ 2,152 ไร่ บริเวณอำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง โดยมีทุนจดทะเบียน 650 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัท WHAID จำนวนร้อยละ 60 และ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 40</li> <li>▪ เดือนพฤษภาคม WHAUP จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อลงทุนธุรกิจน้ำในโครงการ WHA Industrial Zone Nghe An ที่ประเทศเวียดนาม โดยได้รับสิทธิการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 49 ปี โดยระยะแรก WHAUP จะเริ่มพัฒนาระบบสาธารณูปโภคครอบคลุมการให้บริการในพื้นที่ของโครงการ WHA Industrial Zone Nghe An เฟสที่ 1 ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 3,100 ไร่ โดยคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมประมาณ 12,000 ลบ.ม.ต่อวัน และปริมาณการบำบัดน้ำเสียประมาณ 9,600 ลบ.ม. ต่อวัน</li> <li>▪ เดือนมิถุนายน WHA Infonite ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นบริษัท ชูเปอร์แนป (ประเทศไทย) จำกัด ("ซูเปอร์แนป") จำนวนร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 211.5 ล้านบาท (โดยซูเปอร์แนปมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จำนวน 2,000 ล้านบาท และ 1,410 ล้านบาท ตามลำดับ) ทั้งนี้ซูเปอร์แนปประกอบกิจการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier IV และให้บริการรับฝากวางเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Server Co-location) และบริการให้คำปรึกษาและ ฝึกอบรมในการสร้างศูนย์ข้อมูลและดำเนินการศูนย์ข้อมูลตลอดจนบริการที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้รับมอบพื้นที่ในโครงการ WHA Industrial Zone Nghe An เฟสที่ 1 จากรัฐบาลเวียดนาม ภายหลังการเวนคืนที่ดินแล้วเสร็จ เพื่อเริ่มพัฒนาโครงการ</li> <li>▪ ในปี 2561 บริษัทย่อยของ WHAUP ได้เริ่มดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มเติม ซึ่งมีกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้นรวม 2.6 เมกะวัตต์</li> <li>▪ ในไตรมาส 3 โครงการ Reclaimed Water Project (RO) ของ WHAUP ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นอินดัสเตรียลเอสเตท (WHA EIE) ได้เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ ด้วยกำลังการผลิต 7,500 ลบ.ม.ต่อวัน</li> <li>▪ ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) บริษัทฯ ได้รับการประเมินอยู่ในระดับ 5 ดาว ซึ่งเป็นอันดับสูงสุด</li> <li>▪ วันที่ 19 พฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ร่วมลงนามบันทึกความเข้าใจ (MoU) เชิงกลยุทธ์ ร่วมกับ Yunnan Energy Investment Group (YEIG) เพื่อร่วมพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งและการคมนาคมระหว่าง ไทย จีน และ ลาว ภายใต้นโยบาย "One Belt, One Road" โดยบันทึกข้อตกลงดังกล่าวได้รวมถึงการพัฒนา Industrial properties ถนน ทางรถไฟเชื่อมโยงในภูมิภาคเอเชีย การสร้าง</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>เครือข่าย Asia-Pacific Model E-port network ระหว่าง จีน ไทย และ ประเทศอื่นใน ASEAN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 4 ธันวาคม กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายทรัพย์สินและให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว ประเภทอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 ก.ม. 35 โครงการดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม.23 โครงการดีเอสจีเอสเอสไอแอล โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์เซ็นเตอร์วังน้อย 63 แก่งทองรัสต์ WHART โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 4,464.5 ล้านบาท</li> <li>เดือนธันวาคม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีดี2 จำกัด (“NGD2”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่บริษัท WHAUP ถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 35 ผ่านบริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด ก๊าซธรรมชาติ จำกัด (“Gulf WHA MT”) ได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์โครงการจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติทางท่อ (Natural Gas Distribution หรือ “NGD”) ให้แก่ลูกค้าในนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2</li> <li>วันที่ 24 ธันวาคม กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายสิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 9 หลังในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ของกลุ่มบริษัทฯ พื้นที่อาคารรวม 15,916 ตารางเมตร ให้แก่ กองทรัสต์ HREIT คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 477 ล้านบาท</li> </ul>
ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการโรงไฟฟ้ากัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 มีกำลังการผลิตตามติดตั้งรวม 127 เมกะวัตต์ หรือคิดเป็นกำลังการผลิตตามสัดส่วนการถือหุ้น 32 เมกะวัตต์ ได้เริ่มเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในเดือนมกราคม ปี 2562</li> <li>ณ เดือนมีนาคม 2562 โครงการพลังงานแสงอาทิตย์ มีการเซ็นสัญญาใหม่ 5.0 เมกะวัตต์ หรือคิดเป็นจำนวนเมกะวัตต์สะสมที่ 14.3 เมกะวัตต์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในไตรมาส 1 ปี 2563</li> <li>เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เห่งอัน จอยท์ สต็อก (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAUP) ได้เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 47.31 ในบริษัท Cua Lo Water Supply Joint Stock Company ประเทศเวียดนาม ซึ่งปัจจุบันมีกำลังการผลิตน้ำประปาทั้งสิ้น 13,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งได้เริ่มเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในไตรมาส 3 ปี 2562</li> <li>เมื่อวันที่ 1 เมษายน บริษัทฯ เปิดตัว “นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 3 (WHA ESIE3)” นิคมอุตสาหกรรมในประเทศแห่งที่ 10 ของกลุ่มบริษัท WHAID ตั้งอยู่ใน เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ซึ่งมีขนาดโครงการ 2,198 ไร่</li> <li>โครงการ WHA Industrial Zone Nghe An เฟสที่ 1 ระยะที่1 มีการพัฒนาโครงการเกือบแล้วเสร็จ และคาดว่าจะสามารถโอนภายในปี 2563</li> <li>เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 บริษัท WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (“WUPSD”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAUP (SG) 1 PTE. LTD.) เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 34 ในบริษัท Duong River Surface Water Plant JSC (“SDWTP”) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ดำเนินการจัดจำหน่ายน้ำประปาในเมืองฮานอย ประเทศเวียดนาม โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 SDWTP มีกำลังการผลิตและจัดจำหน่ายน้ำรวมทั้งสิ้น 110 ล้าน ลบ.ม.ต่อปี</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในเดือน พฤศจิกายน บริษัท WHAID ได้รับรางวัล “องค์กรขวัญใจมหาชน” (People’s Choice) ประจำปี 2562 และรางวัลองค์กรที่มีผลงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมดีเด่น ประจำปี 2562 (AMCHAM CSR Excellence Recognition 2019 – ACE Recognition) “ระดับแพลตินัม” ในงานพิธีมอบรางวัลประจำปีของการค้าอเมริกันในประเทศไทย (AMCHAM)</li> <li>ในเดือน พฤศจิกายน นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (WHA IER) ได้รับมอบใบประกาศรับรองการเป็นนิคมอุตสาหกรรมอัจฉริยะ (Smart IE) ประเภทเมืองใหม่อัจฉริยะ (New City) ในฐานะนิคมอุตสาหกรรมที่มุ่งมั่นขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนด้วยการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมล้ำสมัย ภายในงาน Digital Thailand Big Bang 2019 ซึ่งจัดขึ้นโดยสำนักงานเมืองอัจฉริยะประเทศไทย หน่วยงานภายใต้สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (ดีป้า)</li> <li>เดือนพฤศจิกายน บริษัท ชลบุรี คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (“CCE”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่บริษัท WHAUP ถือหุ้นร้อยละ 33.33 เริ่มดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์โรงไฟฟ้าขยะอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 มีกำลังผลิตไฟฟ้าติดตั้ง 8.63 เมกะวัตต์ หรือคิดเป็นกำลังการผลิตตามสัดส่วนการถือหุ้น 2.88 เมกะวัตต์ ซึ่งรองรับการกำจัดขยะอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นอันตรายได้ถึง 400 ตันต่อวัน หรือประมาณ 1 แสนตันต่อปี เพื่อใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับผลิตไฟฟ้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> <li>เดือน ธันวาคม กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายทรัพย์สินและให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว ประเภทอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1), โครงการอาคารโรงงาน DTS, โครงการอาคารโรงงาน Roechling, โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3เฟส 2) แก่กองทรัสต์ WHART โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 155,237 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 4,880.3 ล้านบาท</li> </ul>

#### ด้านเงินทุนของบริษัทฯ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ															
ปี 2557	<div><div><div>■ เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.01 ต่อปี</div><div>■ เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 1,810 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 2 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div><table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม (ล้านบาท)</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)</th><th>อายุ (ปี)</th></tr><tr><td>1</td><td>700,000</td><td>700</td><td>3.75</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>1,110,000</td><td>1,110</td><td>4.42</td><td>5</td></tr></table><div>■ เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 4 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div>	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)	1	700,000	700	3.75	3	2	1,110,000	1,110	4.42	5
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)												
1	700,000	700	3.75	3												
2	1,110,000	1,110	4.42	5												

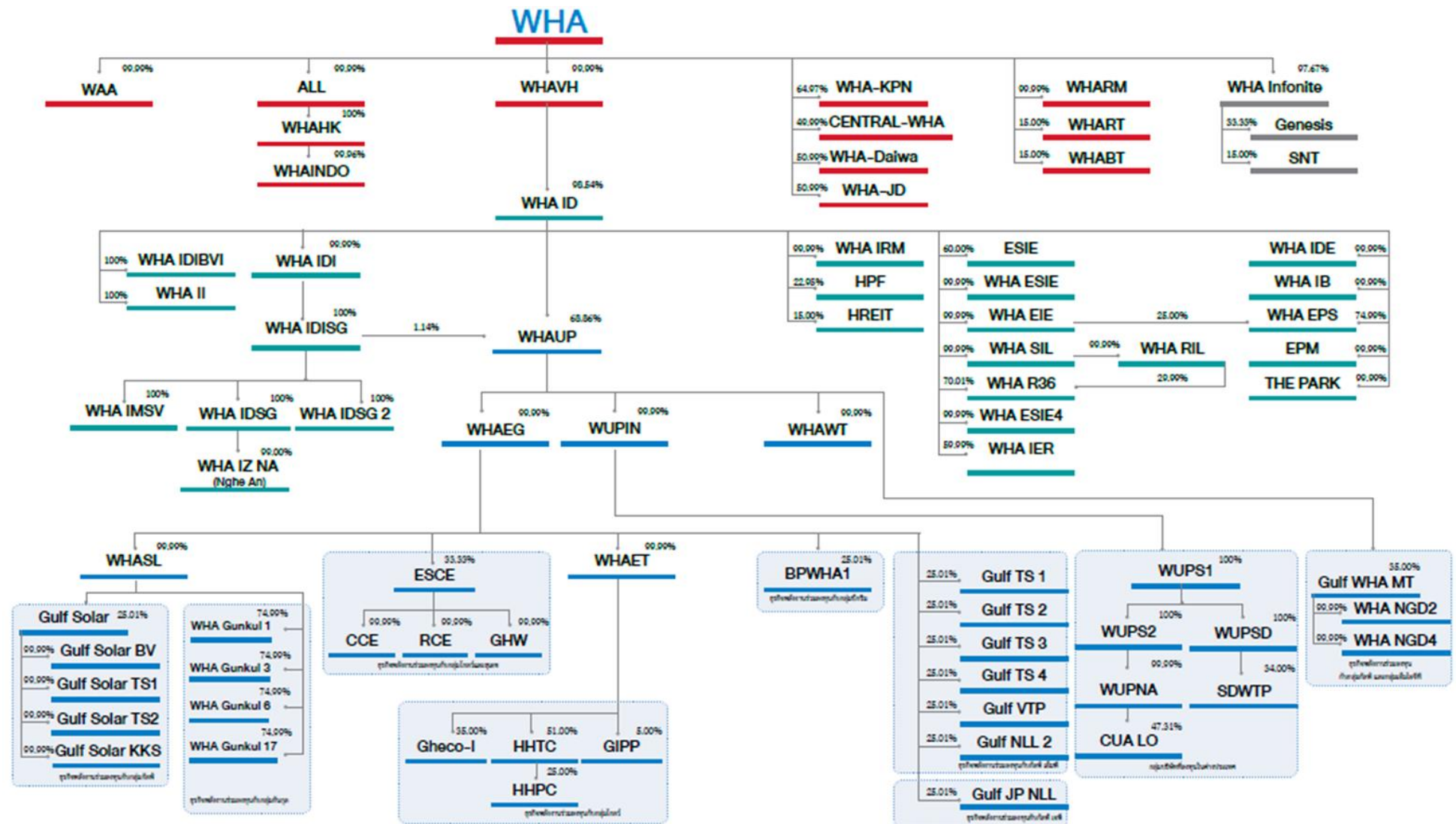
ปี	พัฒนาการที่สำคัญ				
	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)
	1	435,000	435	3.85	3
	2	385,000	385	4.40	5
	3	600,000	600	4.70	7
	4	280,000	280	5.00	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2557 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท อายุ 2.9 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี</li> <li>เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 5/2557 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 290 ล้านบาท อายุ 4 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี</li> </ul>				
ปี 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 963,891,769 บาท เป็นจำนวน 1,431,233,233 บาท (1) เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 350,506,098 หุ้น ในสัดส่วน 2.75 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท เหมราชฯ และ (2) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (WHA-W1) ที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 116,835,366 หุ้น</li> <li>วันที่ 27 เมษายน บริษัทฯ ได้แก้ไขมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 10 สตางค์ เป็นผลให้ จำนวนหุ้นเปลี่ยนแปลงจากเดิม 1,431,233,233 หุ้น เป็นจำนวน 14,312,332,330 หุ้น</li> <li>เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท อายุ 2 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.95 ต่อปี</li> <li>วันที่ 8 กันยายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 ต่อนักลงทุนทั่วไป (Public Offering) เป็นจำนวนเงิน 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.15 ต่อปี</li> <li>วันที่ 11 กันยายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2558 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท อายุ 2 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี</li> <li>วันที่ 18 กันยายน บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,567,773,018.60 บาท (1) เพื่อรองรับการปรับสิทธิ WHA-W1 และ (2) เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (WHA-W2)</li> <li>เดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2558 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท อายุ 2 ปี 3 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี</li> <li>วันที่ 12 พฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 5/2558 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท อายุ 2 ปี 3 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี</li> <li>วันที่ 16 ธันวาคม บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นที่ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W2 จำนวนทั้งสิ้น 1,178.36 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 3,181.58 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการใช้สิทธิ ในวันที่ 14 ธันวาคม 2558</li> </ul>				
ปี 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 8 มกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,234,166.80 บาท เป็น 1,432,243,007.70 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2558</li> </ul>				

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ																																							
	<div><div><div><div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div><div><span></span></div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div><div><span></span></div></div></div></div></div><div><div>เดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท อายุ 2 ปี 2 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี</div><div>เดือนเมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2559 ต่อนักลงทุนทั่วไป จำนวน 2,500 ล้านบาท และครั้งที่ 3/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) จำนวน 1,000 ล้านบาท ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div><table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม (ล้านบาท)</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)</th><th>อายุ (ปี)</th></tr><tr><td colspan="5">เสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป</td></tr><tr><td>1</td><td>1,000,000</td><td>1,000</td><td>3.85</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>1,500,000</td><td>1,500</td><td>4.10</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="5">เสนอขายผู้ลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10)</td></tr><tr><td>1</td><td>1,000,000</td><td>1,000</td><td>4.10</td><td>4</td></tr></table><div><div>เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 150 ล้านบาท อายุ 3 ปี 1 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.75 ต่อปี</div><div>วันที่ 9 มิถุนายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 5/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 230 ล้านบาท อายุ 3 ปี 2 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี</div><div>วันที่ 16 มิถุนายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 6/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 26 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี</div><div>วันที่ 21 มิถุนายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 7/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 280 ล้านบาท อายุ 3 ปี 17 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี</div><div>วันที่ 7 กรกฎาคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,243,007.70 บาท เป็น 1,432,243,032.10 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559</div><div>เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 8/2559 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท อายุ 3 ปี 2 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.75 ต่อปี</div><div>เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 9/2559 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี</div></div></div><tr><td>ปี 2560</td><td><div><div>วันที่ 28 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 2,600 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี</div><div>วันที่ 25 สิงหาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 24 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.15 ต่อปี</div></div></td></tr><tr><td>ปี 2561</td><td><div><div>วันที่ 5 มกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,243,032.10 บาท เป็น 1,432,630,019.10 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560</div><div>วันที่ 27 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 3,000 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 2 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div><table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่</th><th>อายุ</th></tr></table></td></tr></div>	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)	เสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป					1	1,000,000	1,000	3.85	3	2	1,500,000	1,500	4.10	4	เสนอขายผู้ลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10)					1	1,000,000	1,000	4.10	4	ปี 2560	<div><div>วันที่ 28 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 2,600 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี</div><div>วันที่ 25 สิงหาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 24 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.15 ต่อปี</div></div>	ปี 2561	<div><div>วันที่ 5 มกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,243,032.10 บาท เป็น 1,432,630,019.10 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560</div><div>วันที่ 27 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 3,000 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 2 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div> <table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่</th><th>อายุ</th></tr></table>	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)																																				
เสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป																																								
1	1,000,000	1,000	3.85	3																																				
2	1,500,000	1,500	4.10	4																																				
เสนอขายผู้ลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10)																																								
1	1,000,000	1,000	4.10	4																																				
ปี 2560	<div><div>วันที่ 28 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 2,600 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี</div><div>วันที่ 25 สิงหาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 24 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.15 ต่อปี</div></div>																																							
ปี 2561	<div><div>วันที่ 5 มกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,243,032.10 บาท เป็น 1,432,630,019.10 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560</div><div>วันที่ 27 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 3,000 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 2 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</div></div> <table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่</th><th>อายุ</th></tr></table>	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ																																		
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ																																				

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ																																																																
	<table><tr><td></td><td></td><td>(ล้านบาท)</td><td>(ร้อยละต่อปี)</td><td>(ปี)</td></tr><tr><td>1</td><td>1,900,000</td><td>1,900</td><td>2.39</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>1,100,000</td><td>1,100</td><td>2.87</td><td>5</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>วันที่ 26 มิถุนายน WHAUP ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 5,000 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 3 ชุดตามลำดับตามรายละเอียดด้านล่างนี้</li></ul> <table><tr><td>ชุดที่</td><td>จำนวนหน่วย</td><td>มูลค่ารวม (ล้านบาท)</td><td>อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)</td><td>อายุ (ปี)</td></tr><tr><td>1</td><td>2,390,000</td><td>2,390</td><td>2.65</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>1,290,000</td><td>1,290</td><td>3.17</td><td>5</td></tr><tr><td>3</td><td>1,320,000</td><td>1,320</td><td>3.66</td><td>7</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>วันที่ 9 กรกฎาคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,432,630,019.10 บาท เป็น 1,433,426,716.90 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561</li><li>วันที่ 18 กันยายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงินรวม 300 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้อายุ 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี</li><li>วันที่ 19 ตุลาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2561 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 3,500 ล้านบาทโดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 4 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</li></ul> <table><tr><td>ชุดที่</td><td>จำนวนหน่วย</td><td>มูลค่ารวม (ล้านบาท)</td><td>อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)</td><td>อายุ (ปี)</td></tr><tr><td>1</td><td>337,800</td><td>337.80</td><td>2.77</td><td>2</td></tr><tr><td>2</td><td>454,200</td><td>454.20</td><td>3.48</td><td>3.5</td></tr><tr><td>3</td><td>328,000</td><td>328.00</td><td>3.74</td><td>5</td></tr><tr><td>4</td><td>2,380,000</td><td>2,380.00</td><td>4.03</td><td>7</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 มาใช้สิทธิแปลงสภาพ จำนวนรวม 5,581,379 หน่วย และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,433,426,716.90 บาท เป็น 1,439,141,825.20 บาท แล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562</li></ul>							(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(ปี)	1	1,900,000	1,900	2.39	3	2	1,100,000	1,100	2.87	5	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)	1	2,390,000	2,390	2.65	3	2	1,290,000	1,290	3.17	5	3	1,320,000	1,320	3.66	7	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)	1	337,800	337.80	2.77	2	2	454,200	454.20	3.48	3.5	3	328,000	328.00	3.74	5	4	2,380,000	2,380.00	4.03	7
		(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(ปี)																																																													
1	1,900,000	1,900	2.39	3																																																													
2	1,100,000	1,100	2.87	5																																																													
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)																																																													
1	2,390,000	2,390	2.65	3																																																													
2	1,290,000	1,290	3.17	5																																																													
3	1,320,000	1,320	3.66	7																																																													
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)																																																													
1	337,800	337.80	2.77	2																																																													
2	454,200	454.20	3.48	3.5																																																													
3	328,000	328.00	3.74	5																																																													
4	2,380,000	2,380.00	4.03	7																																																													
ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"><li>วันที่ 24 เมษายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงินรวม 3,500 ล้านบาท โดยรายละเอียดดังนี้<ul style="list-style-type: none"><li>อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.95 ต่อปี มูลค่า 2,100 ล้านบาท</li><li>อายุ 5 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.40 ต่อปี มูลค่า 1,000 ล้านบาท</li><li>อายุ 7 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.69 ต่อปี มูลค่า 400 ล้านบาท</li></ul></li><li>วันที่ 27 มิถุนายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562 ต่อนักลงทุนในวงจำกัดไม่เกิน 10 ราย (PP10) เป็นจำนวนเงินรวม 200 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้อายุ 3 ปี 3 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.75 ต่อปี</li><li>วันที่ 2 กรกฎาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562 ต่อนักลงทุนสถาบัน เป็นจำนวนเงินรวม 2,000 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้อายุ 2 ปี 11 เดือน 24 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.75 ต่อปี</li></ul>																																																																

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 1 กรกฎาคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,439,141,825.20 บาท เป็น 1,470,909,845.20 บาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562</li> <li>เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 มาใช้สิทธิแปลงสภาพ จำนวนรวม 23,194,565 หน่วย และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,470,909,845.20 บาท เป็น 1,494,660,151.90 บาท แล้วเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2563</li> </ul>

### 1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นผู้นำในการให้บริการแบบครบวงจรที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้าในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub)
2. ธุรกิจพัฒนาอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub)
3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub)
4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub)

โครงสร้างรายได้ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2560-2562 สรุปได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2560 (ตรวจสอบ)		ปี 2561 (ตรวจสอบ)		ปี 2562 (ตรวจสอบ)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,263.7	26.3%	3,279.3	28.2%	3,306.6	24.7%
: รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,188.5	9.6%	1,183.1	10.2%	1,048.0	7.8%
: รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค	2,075.2	16.7%	2,096.2	18.0%	2,258.7	16.9%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,290.1	50.7%	5,130.5	44.1%	7,156.4	53.5%
: รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม	3,210.8	25.9%	2,124.9	18.3%	3,505.0	26.2%
: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,079.3	24.8%	3,005.6	25.9%	3,651.3	27.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	9,553.8	77.0%	8,409.8	72.4%	10,463.0	78.2%
รายได้อื่น	892.7	7.2%	669.8	5.8%	977.1	7.3%
: รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ	471.6	3.8%	399.6	3.4%	540.7	4.0%
: รายได้อื่นๆ <sup>1</sup>	421.1	3.4%	270.2	2.3%	436.4	3.3%
รายได้รวม	10,446.5	84.2%	9,079.6	78.1%	11,440.1	85.5%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า <sup>2</sup>	1,963.5	15.8%	2,542.6	21.9%	1,945.693	14.5%
รายได้รวมส่วนแบ่งกำไร	12,410.0	100.0%	11,622.2	100.0%	13,385.8	100.0%

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

<sup>2</sup> ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า เป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในธุรกิจให้บริการด้านพลังงานเป็นหลัก

## 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 2.1.1 ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำในฐานะผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูง ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ด้านการขนส่งรอบกรุงเทพมหานคร เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และหัวเมืองต่างจังหวัด โดยบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้เช่าได้อย่างครบวงจร ทั้งในส่วนของการทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบโครงการที่มีมาตรฐานระดับสากล และคุณภาพของการก่อสร้าง ซึ่งสามารถทำให้ต้นทุนในการดำเนินงานของลูกค้าลดลงและเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับลูกค้าได้ในระยะยาว

ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งประเภทตามลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้ดังนี้

ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

- 1) อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า
  - โครงการ Built-to-Suit
  - โครงการ Warehouse Farm
  - โครงการ WHA Logistics Park (Ready-Built)

- 2) อาคารโรงงาน
  - โครงการ Built-to-Suit
  - โครงการ Ready-Built

- 3) โครงการอื่นๆ

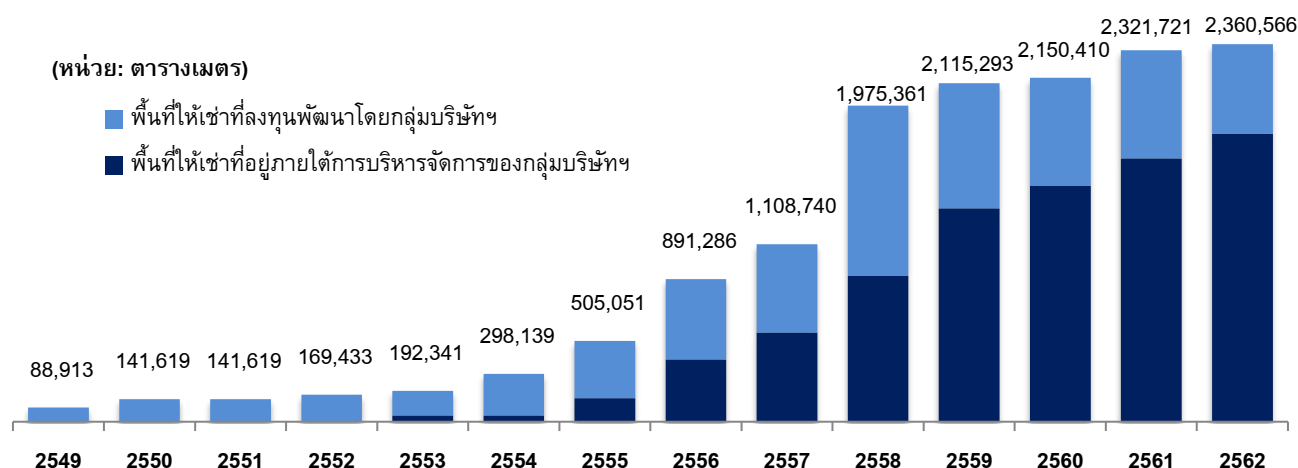
ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ค) ธุรกิจลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ง) ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนพัฒนาและ/หรืออยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ รวม 2,360,566 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ มีโครงการไว้ให้บริการแก่ลูกค้าในหลากหลายรูปแบบ ดังนี้

**พื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนพัฒนาและ/หรืออยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**



หมายเหตุ พื้นที่ให้เช่าประกอบด้วย พื้นที่ที่มีสัญญาและเริ่มรับรู้รายได้ พื้นที่ที่มีสัญญาแล้วแต่ยังไม่รับรู้รายได้ และพื้นที่รอการพัฒนา

ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ เป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพื่อให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้า โดยเน้นคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างสูง และตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางด้านโลจิสติกส์ อาทิ บางนา-ตราด กม.18-23 ลาดกระบัง พระราม 2 และพื้นที่ในจังหวัดที่เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก รวมถึงหัวเมืองต่างจังหวัด เช่น อยุธยา สระบุรี ขอนแก่น สุราษฎร์ธานี และลำพูน เป็นต้น โดยโครงการของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือในเขตนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นทำเลที่ส่งเสริมให้ลูกค้ามีความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีไว้ให้บริการ สามารถแบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้ดังนี้

1) อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

**โครงการ Built-to-Suit**

โครงการ Built-to-Suit เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่อาคารมีขนาดตั้งแต่ 5,000 ถึง 70,000 ตารางเมตร) ที่มีการออกแบบและพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการที่ซับซ้อนและแตกต่างกันตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการทำงานของลูกค้าแต่ละราย เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้งานสูงสุด โดยสัญญาเช่าของโครงการ Built-to-Suit ส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 5 ถึง 15 ปีขึ้นไป และผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร มูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-12 เดือน โดยมีเงื่อนไขว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าชดเชยเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าอยู่ให้แก่บริษัทฯ

**โครงการ Warehouse Farm**

โครงการ Warehouse Farm เป็นโครงการที่มีส่วนผสมของโครงการประเภท Built-to-Suit และโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งยังคงแนวคิดการก่อสร้างที่มีมาตรฐานสูง และเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของทั้งกลุ่มลูกค้าปัจจุบันและเพื่อขยายฐานลูกค้ารายใหม่ โดยอาคารประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดพื้นที่ประมาณ 5,000 ถึง 30,000 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารประเภท Ready-Built ใน Warehouse Farm จะมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อหลังประมาณ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 5-10 ปีขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับผู้เช่ารายอื่นในโครงการ เช่น บริการไฟฟ้าของส่วนกลาง บริการรักษาความปลอดภัย บริการซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

**โครงการ WHA Logistics Park (Ready-Built)**

โครงการ WHA Logistics Park เป็นโครงการคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) คุณภาพสูง ขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อหลังประมาณ 2,400 ถึง 25,000 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ มี

ทั้งที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลที่ตั้งจะอยู่ใกล้กับท่าเรือ และเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้ประกอบการ รวมถึงผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ขนส่งได้เป็นอย่างดี ปัจจุบันมีโครงการ WHA Logistics Park ไว้ให้บริการ 4 โครงการ ได้แก่

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดโครงการ	จุดเด่นโครงการ
WHA Logistics Park 1	บนทางหลวงหมายเลข 331 จังหวัดชลบุรี	195 ไร่	ตั้งอยู่ระหว่างท่าเรือแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ โดยห่างจากท่าเรือฯ เพียง 20 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone)
WHA Logistics Park 2	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) บนทางหลวงหมายเลข 3574 จังหวัดระยอง	63 ไร่	ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในคลัสเตอร์ยานยนต์และอื่นๆ
WHA Logistics Park 3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) บนทางหลวงหมายเลข 3574 จังหวัดระยอง	18 ไร่	ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone)
WHA Logistics Park 4	ติดกับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) จังหวัดระยอง	63 ไร่	ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ซึ่งอยู่ศูนย์กลางของเขตอุตสาหกรรมในภูมิภาคตะวันออก

## 2) อาคารโรงงาน

### Built-to-Suit

บริษัทฯ มีทีมออกแบบและพัฒนาที่มีประสบการณ์ในการออกแบบและก่อสร้างโครงการที่หลากหลาย เพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการที่ซับซ้อนของลูกค้าได้ โดยในขั้นตอนการออกแบบจะมีการปรับเปลี่ยนผังโรงงานให้เหมาะสมกับกระบวนการผลิตของลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการผลิตของลูกค้ามีความต่อเนื่องและลดความผิดพลาด ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าทั้งในด้านการลดต้นทุน และเกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิต

### Ready-Built

โครงการโรงงานสำเร็จรูป เป็นโครงการซึ่งมุ่งรองรับการเข้ามาลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดเล็ก-กลาง (SMEs) โดยมีขนาดพื้นที่โรงงานเฉลี่ยประมาณ 450 ถึง 10,000 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตปลอดอากรในหลายนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID ทั้งนี้ โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่าจะช่วยให้เพิ่มความยืดหยุ่นให้กับลูกค้า ทั้งในด้านการลงทุน การเงิน รวมไปถึงโอกาสการเติบโตของธุรกิจ

นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Ready-Built Factory Park 1 มีขนาดโครงการประมาณ 13 ไร่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไอเทค กบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี (เป็นโครงการโรงงานสำเร็จรูปโครงการแรกที่ตั้งอยู่นอกนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม WHA) โดยทำเลที่ตั้งโครงการจะอยู่กึ่งกลางระหว่างกรุงเทพมหานครและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย ซึ่งง่ายต่อการคมนาคมขนส่งทั้งโดยทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

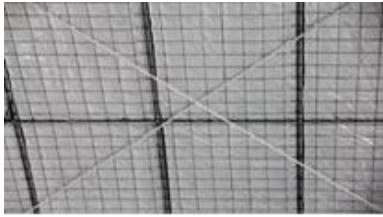
### 3) โครงการอื่นๆ

- โครงการที่กลุ่มบริษัท ลงทุนเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า  
บริษัท มีแผนการที่จะซื้อสินทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและ/หรือสินทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า โดยบริษัท จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่อยู่ในสภาพดีด้วยราคาที่เหมาะสม เพื่อนำมาปรับปรุงและปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้าที่สนใจ (อาจเป็นผู้เช่ารายเดิม) ซึ่งจะช่วยให้บริษัท สามารถเพิ่มพื้นที่ให้เช่าได้อย่างก้าวกระโดด ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง และใช้ประโยชน์จากความสามารถที่เป็นจุดเด่นของบริษัท ในการออกแบบและปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า
- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า  
บริษัท มีการสร้างและพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าแบบ built-to-suit ให้แก่ลูกค้าที่ต้องการและ/หรือซื้ออาคารสำนักงานให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและ/หรือสินทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า โดยบริษัท จะพิจารณาเข้าลงทุนในโครงการที่อยู่ในสภาพดีด้วยราคาที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นการขยายฐานลูกค้าของบริษัท อีกด้วย
- ตัวอย่างการออกแบบที่มุ่งตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันของผู้เช่า
  - ✓ การออกแบบพื้นที่ภายในอาคารเพื่อให้การหมุนเวียนของสินค้ามีประสิทธิภาพสูงสุด
  - ✓ การกำหนดความสูงของพื้นและเส้นทางการเข้าออกของรถขนส่งขนาดใหญ่เพื่อการขนถ่ายสินค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว
  - ✓ การออกแบบให้ชั้นวางสินค้ามีความยืดหยุ่นและสามารถปรับให้เหมาะสมกับกระบวนการปฏิบัติงานของผู้เช่า ซึ่งช่วยให้การจัดวาง/บรรจุสินค้าเกิดความคล่องตัวและลดความผิดพลาด
  - ✓ การควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งจะทำให้สามารถควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่จัดเก็บได้เป็นอย่างดีเป็นต้น
- ตัวอย่างคุณสมบัติของโครงการ



#### หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ

หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ ช่วยลดปัญหาการรั่วระหว่างรอยต่อหลังคา



### หลังคาฉนวนกันความร้อน

วัสดุฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งภายใต้หลังคา ซึ่งประกอบไปด้วยช่องอากาศที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในอาคาร ทำให้สามารถรักษาคุณภาพของสินค้าที่จัดเก็บได้ดี



### ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

บานเกล็ดช่องระบายอากาศและตะแกรงกันกรอบตัวอาคาร และการติดตั้งหลังคาในตำแหน่งที่สูงขึ้นทำให้การไหลเวียนของอากาศภายในอาคารดีขึ้น



### หลักเกณฑ์การจัดการสภาวะแวดล้อม

โครงสร้างพื้นฐานในโครงการ เช่น ระบบการกระจายสินค้า ตัวคลังสินค้า และโรงงานผลิต ได้รับการพัฒนาขึ้นตามมาตรฐานสากล ตัวอย่างเช่น การออกแบบโครงสร้างอาคารที่ลดการสะสมของฝุ่นและสิ่งสกปรก และการป้องกันปลวกและแมลง เป็นต้น



### พื้นแบบ Burnished Floor ที่มีความแข็งแรง

โครงสร้างพื้นที่ทำจากวัสดุคอนกรีตที่แข็งแรงกว่าวัสดุคอนกรีตทั่วไปอีกทั้งยังได้นำ Burnished Floor ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ล่าสุดในการเคลือบเงาพื้นผิวมาใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งเทคโนโลยีจะช่วยป้องกันการเกิดรอยขีดข่วนและรอยถลอกจากการใช้งานหนัก และยังช่วยลดการสะสมของฝุ่นและการเกิดรอยแตกของพื้น

### ● ตัวอย่างโครงการ Built-to-Suit



ที่ตั้งโครงการ:	แหลมฉบัง ชลบุรี
พื้นที่เช่า:	20,000 ตารางเมตร
ประเภทโครงการ:	ศูนย์กระจายสินค้า



ที่ตั้งโครงการ:	บางนาตราด กม.19
พื้นที่เช่า:	20,000 ตารางเมตร
ประเภทโครงการ:	ศูนย์กระจายสินค้า



ที่ตั้งโครงการ: สระบุรี  
พื้นที่เช่า: 55,000 ตารางเมตร  
ประเภทโครงการ: โรงงานและศูนย์กระจายสินค้า

• ตัวอย่างโครงการ Warehouse Farm



ที่ตั้งโครงการ: ชลหารพิจิตร กม.5  
พื้นที่เช่า: 64,000 ตารางเมตร  
ประเภทโครงการ: Warehouse Farm



ที่ตั้งโครงการ: ลาดกระบัง  
พื้นที่เช่า: 90,000 ตารางเมตร  
ประเภทโครงการ: Warehouse Farm

• ตัวอย่างโครงการ Ready-Built



โครงการ: WHA Logistics Park 1



โครงการ: WHA Logistics Park 2



โครงการ: WHA Logistics Park 4



โครงการ: WHA Ready-Built Factory Park 1

## ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละลงทุน โดยบริษัทฯ ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นรายละลงทุนของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ จะไม่สามารถออกเสียงในกรณีนี้ได้ นอกจากนั้นการขายทรัพย์สินของบริษัทฯ ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ สภาพตลาดที่ส่งผลต่อความสามารถในการระดมทุนของกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ อาจพิจารณาขายทรัพย์สินให้เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินทุนและนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ ในภาพรวม

บริษัทฯ มีนโยบายในการเลือกทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ โดยทรัพย์สินต้องเป็นโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และมีคุณสมบัติครบถ้วนไม่ขัดต่อนโยบายการลงทุนของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำนวนและขนาดของโครงการที่จะจำหน่ายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาจากความต้องการเงินทุนเพื่อขยายโครงการใหม่และกำไรที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายในครั้งนั้น

ในปี 2562 กองทรัสต์ WHART ได้มีการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม โดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 5 โครงการ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์ภายใต้การลงทุนรวมทั้งสิ้น 29 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 1,283,351 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคารวม 423,601 ตารางเมตร มีมูลค่าสินทรัพย์รวม 38,154 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2561 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้มีการระดมทุนเพิ่มโดยการออกและเสนอขายหน่วยเพิ่มทุน เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูป ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เพิ่มเติมอีก 55,131 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์ HREIT ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จในวันที่ 4 มกราคม 2561 และต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ HREIT ได้มีการลงทุนในสิทธิการเช่า

อาคารโรงงานสำเร็จรูป ในบริเวณเขตประกอบการอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มเติมอีก 15,916 ตารางเมตร ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 332,505 ตารางเมตรและมีมูลค่าสินทรัพย์ จำนวน 9,914 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะขายโครงการที่พัฒนาแล้วให้แก่บุคคลภายนอกโดยเฉพาะผู้เช่าปัจจุบันของโครงการนั้นๆ ซึ่งเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ อีกช่องทางหนึ่งด้วย

### ค) ธุรกิจลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุน และจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในช่วงเวลานั้นจึงทำให้การลงทุนในกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในขณะใดขณะหนึ่งอาจแตกต่างไปจากนโยบายการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ง) ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHART และได้จัดตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่บริหารและจัดการกองทรัสต์ HREIT โดยบริษัทจัดการกองทรัสต์ฯ ทั้ง 2 แห่งดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ เป็นรายได้ที่ได้รับเป็นประจำทุกปี และยังคงได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

### สรุปภาพรวมโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ และโครงการต่าง ๆ ของกองทุนรวมฯ และ กองทรัสต์ฯ

(พื้นที่โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

หน่วย: ตารางเมตร

สถานะของโครงการ	กลุ่มบริษัทฯ	WHART	HPF	HREIT	WHABT
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	210,124	1,283,351	150,117	332,505	30,215
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง	50,010	-	-	-	-

### 2.1.2 ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub)

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAID ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการ

จัดหาราษฎรูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึงการขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมภายในประเทศ เพื่อให้บริการรวม 10 แห่ง ดังนี้

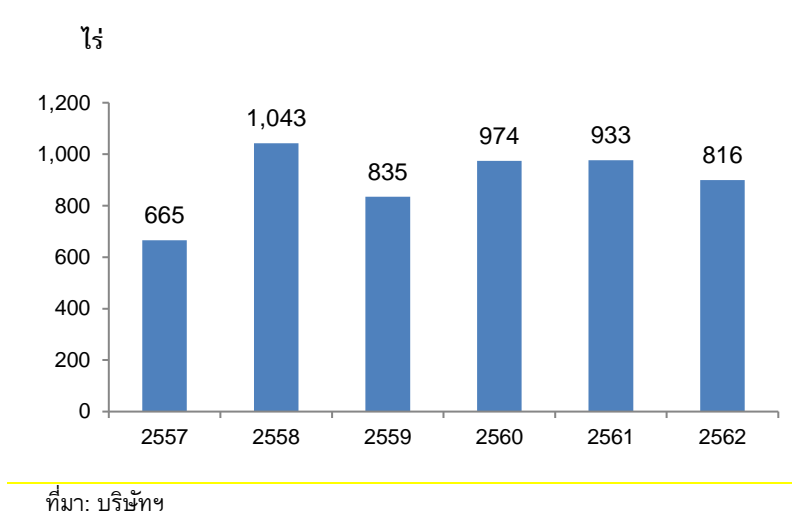
นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาดโครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
1) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	WHA CIE 1	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	3,482	ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก โดยเป็นนิคมอุตสาหกรรม ที่มีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมหลักขนาดใหญ่ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุก่อสร้าง
2) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2	WHA CIE 2	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	632	สามารถเข้าออกได้ทั้งจากทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ และทางหลวงหมายเลข 3241 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า และสามารถเดินทางไปตัวอำเภอศรีราชาได้สะดวก เพียง 25 กิโลเมตร
3) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด)	WHA EIE	อ.มาบตาพุด จ.ระยอง ติดกับเขตอุตสาหกรรมปิโตรเคมี (National Petrochemical Complex)	3,760	เป็นนิคมที่ตั้งขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก อาทิเช่น เหล็ก ปิโตรเคมีและเคมี โดยมีระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถจ่ายน้ำดิบ น้ำ Clarified และน้ำประปา ใน เฟส 1 และเฟส 2 จ่ายน้ำ Clarified ใน เฟส 3 บำบัดน้ำเสีย และจ่ายไฟฟ้าได้ในปริมาณที่สูงมาก นอกจากนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมยังมีบริการอื่นๆ เช่น การจัดหาไฟฟ้า ไอ่น้ำ น้ำปราศจากแร่ธาตุเพื่อการอุตสาหกรรม และระบบฐานการวางท่อเพื่อขนส่งของเหลวและก๊าซ
4) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	ESIE	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	9,688	เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทอาหารสยามจำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 60 : 40 ซึ่งได้เริ่มการพัฒนาตั้งแต่ปี 2538 เป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจร และคลัสเตอร์ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก โดยมีบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง รวมทั้งสิ้นกว่า 100 ราย ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบไปด้วยบริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ 9 ใน 10 บริษัทยักษ์ใหญ่ของโลก จึงเป็นผลทำให้นิคม ESIE มีการพัฒนาอย่างมั่นคงด้วยการเป็นศูนย์รวมการผลิตด้านยานยนต์ โดยมี

นิคมอุตสาหกรรมและ เขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาด โครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
				กำลังการผลิตคิดเป็น 1 ใน 3 ของกำลังการผลิตยานยนต์ทั้งหมดของประเทศไทย
5) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	WHA ESIE 1	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	8,003	มีพื้นที่บางส่วนติดต่อกับนิคม ESIE และมีเส้นทางรถยนต์ติดต่อกันโดยตรงระหว่าง 2 นิคม และห่างจากนิคม HCIE ประมาณ 12 กิโลเมตร โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ
6) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	WHA SIL	อ.หนองแค จ.สระบุรี	3,619	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิค กระดาษและบรรจุภัณฑ์ โลหะและไฟฟ้า
7) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง	WHA RIL	อ.บ้านค่าย จ.ระยอง	3,438	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมจักรกล อุปกรณ์ยานยนต์ โลหะ ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ปัจจุบัน มีผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมเครื่องจักรกลเข้ามาตั้งฐานการผลิตเครื่องจักรกลสำหรับใช้ในอุตสาหกรรมเหมืองแร่ และอุตสาหกรรมก่อสร้าง เพื่อส่งขายให้ประเทศต่างๆ ทั่วโลก
8) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2	WHA ESIE 2	อ.ศรีราชา และ อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี	3,650	ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและศรีราชาประมาณ 25 กิโลเมตร และยังใกล้กับกลุ่มธุรกิจยานยนต์ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ 2 นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ
9) เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4	WHA ESIE 4	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	1,870	ได้รับการประกาศเป็นเขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ โดย คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (คณะกรรมการ กนศ.) เพื่อรองรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2561 เป็นต้นไป
10) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	WHA ESIE 3	อ.หนองใหญ่ จ.ชลบุรี	2,198	ได้รับการอนุมัติให้เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท WHAID มีที่ดินอุตสาหกรรมที่พัฒนาภายในประเทศทั้งหมด 8 นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งทุกนิคมอุตสาหกรรมได้รับการอนุมัติเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบาย EEC และ 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงที่ดินที่จะพัฒนาในอนาคต ประมาณ 48,897 ไร่ มีลูกค้ารวมกันทั้งสิ้น 818 ราย และมีเงินลงทุนของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งสิ้นกว่า 33,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สูง และมักจะตั้งโรงงานเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตรายต่อเนื่องและการคมนาคมขนส่งที่สะดวก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเหล็ก และอุตสาหกรรมพลังงาน เป็นต้น

จากการที่กลุ่มบริษัท WHAID มีการให้บริการอย่างครบวงจรสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน ทำให้มียอดการจองที่ดินเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2561 และในปี 2562 มียอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม ทั้งหมด 933 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและของนิคมอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนาม ที่มีอีก 43 ไร่) และ 816 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและของนิคมอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนาม ที่มีอีก 195 ไร่) ตามลำดับ มีรายได้จากการโอนที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 2,124.9 ล้านบาท และประมาณ 3,505.0 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีที่ดินรอการพัฒนาและจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อีกจำนวนประมาณ 10,400 ไร่และอีกประมาณ 3,110 ไร่ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Industrial Zone Nghe An Phase ที่ 1 ซึ่งนับว่ากลุ่มบริษัท WHAID เป็นผู้ให้บริการด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มียอดจองซื้อที่ดินตั้งแต่ปี 2557-2562 รวม 5,266 ไร่ หรือคิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 48

ยอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมของ  
กลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์



#### รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม

WHAID มีนโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม โดยจัดพื้นที่ตามลักษณะการใช้งาน แบ่งออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่

การแบ่งพื้นที่ตามลักษณะใช้งาน	นิยามของเขตพื้นที่ประเภทต่าง ๆ
เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม และกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม
เขตปลอดอากร (Free Zone) / เขตอุตสาหกรรมส่งออก (Export Processing Zone-EPZ)	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขตดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ
เขตพาณิชยกรรม (Commercial Zone)	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพาณิชยกรรม เช่น ธนาคาร ไปรษณีย์ โรงพยาบาล สถานีบริการน้ำมัน และสถานศึกษา เป็นต้น
เขตที่อยู่อาศัย (Residential Zone)	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Zone)	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างคลังสินค้า / อาคารโรงงานเพื่อให้เช่าสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์
พื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค	- เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภครวมทั้งเขตที่วางสาธารณะ เช่น ถนน โรงผลิตน้ำประปา โรงบำบัดน้ำเสีย โรงกำจัดขยะ อ่างเก็บน้ำ สวนหย่อม ฯลฯ

นอกจากนี้ ทางกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการขยายการลงทุนไปยังจังหวัดเหงะอาน ประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อย ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เหงะอาน จอยท์ สต็อก เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน-เหงะอาน” โดยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะครอบคลุมพื้นที่ 3,200 เฮกตาร์ (20,000 ไร่) ซึ่งได้รับอนุมัติไปรับรองการจดทะเบียนการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการเฟสแรกแล้วสำหรับพื้นที่ 498 เฮกตาร์ (3,110 ไร่) โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการเฟสแรกครอบคลุมเนื้อที่ 498 เฮกตาร์ (3,110 ไร่) ซึ่งพื้นที่พัฒนาขั้นที่ 1 จำนวน 145 เฮกตาร์ (906 ไร่) ได้พัฒนาแล้วเสร็จอย่างมีนัยสำคัญในปลายปี 2562 และพร้อมขายให้ลูกค้าเป้าหมาย

### 2.1.3 ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub)

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAUP ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)

## ก) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) สามารถแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้เป็น

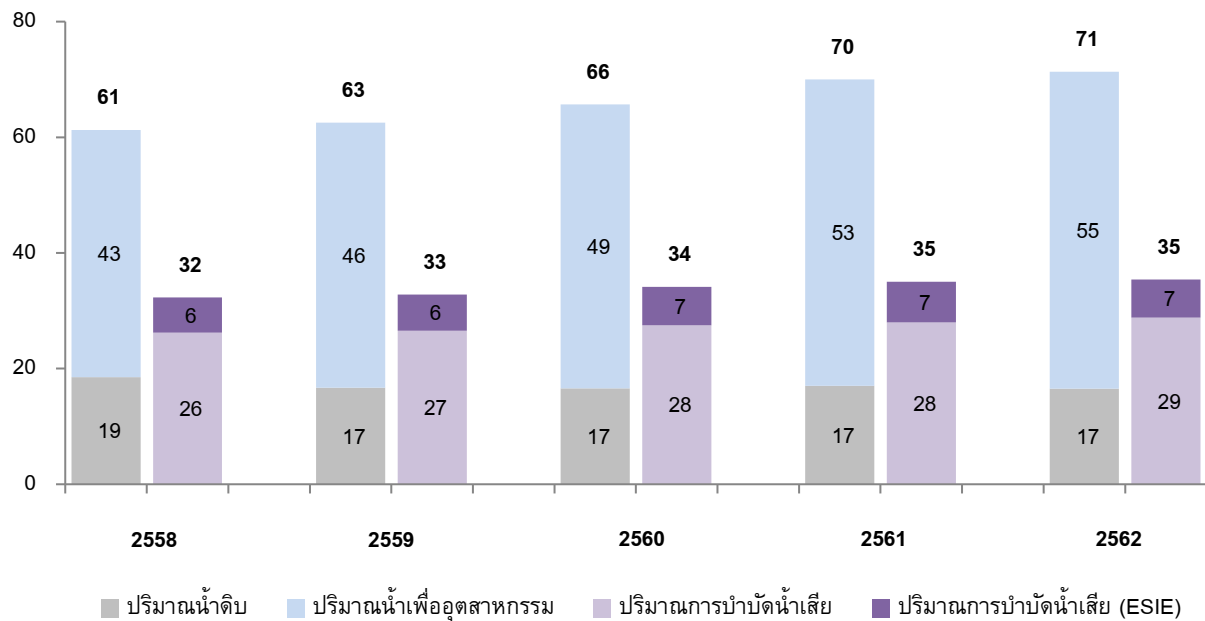
ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
1) การจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water)	ให้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") โดยนำเสนอ น้ำดิบเพื่อเป็นทางเลือกในการใช้น้ำของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักที่ใช้ บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบของบริษัทได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก กลุ่มอุตสาหกรรม โรงไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) โรงไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก (SPP) เป็นต้น
2) การผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อ อุตสาหกรรม (Industrial Water)	ให้บริการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะ โดยน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายในปัจจุบัน สามารถแบ่ง ได้เป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ (1) น้ำเพื่อกระบวนการผลิต (Process Water) มีลักษณะเป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมซึ่ง ทำให้สะอาดโดยผ่านกระบวนการตกตะกอนและการกรอง กระบวนการเติมคลอรีนเพื่อฆ่า เชื้อ เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในกระบวนการผลิตทั่วไป กลุ่มลูกค้าสำหรับน้ำประเภทนี้ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ เช่น โรงงานประกอบรถยนต์ และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น (2) น้ำเพื่อกระบวนการผลิตปราศจากคลอรีน (Clarified Water) เป็นน้ำที่ผ่าน กระบวนการตกตะกอนการกรองและการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ (ในปริมาณและความเข้มข้น ที่ต่ำกว่าน้ำเพื่อกระบวนการผลิต) โดยปริมาณคลอรีนดังกล่าวจะแทบหมดไปเมื่อทำการจ่าย น้ำ Clarified Water ไปสู่ลูกค้า โดยผลิตภัณฑ์นี้สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้า ในกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก ได้แก่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี เนื่องจากสารคลอรีนอาจเข้าไปกีด กรอนเครื่องจักรของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ได้ (3) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ที่มีความบริสุทธิ์สูงมาก โดยดึงแร่ธาตุต่างๆ ออกจากน้ำ ใช้ในกระบวนการผลิตของ อุตสาหกรรมบางประเภท เช่น โรงไฟฟ้า ปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น โดยในปี 2562 ถือเป็นปีแรกที่บริษัทได้เปิดให้บริการน้ำประเภทนี้ที่นิคมอุตสาหกรรม WHA EIE
3) การบริหารจัดการน้ำเสีย (Wastewater Treatment)	ให้บริการบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งโรงงาน อุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียมารวมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วดังกล่าวสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือนำไปใช้ใหม่ในกระบวนการผลิต ต่อไป

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัท WHAUP มีกำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมรวมทุกนิคมอุตสาหกรรมสูงสุด 294,576 ลูกบาศก์เมตร ต่อวัน และมีความสามารถในการบริหารจัดการน้ำเสยรวมทุกนิคมอุตสาหกรรมสูงสุด 152,456" ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (รวมการบริหารจัดการธุรกิจบำบัดน้ำเสียในนิคมอุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ("ESIE")) โดย ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีปริมาณการจำหน่ายน้ำดิบและน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเฉลี่ยรวมทุกนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 198,097 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และปริมาณการบริหารจัดการน้ำเสียเฉลี่ยรวมทุกนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 98,381 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

<sup>1/</sup> บริษัทไม่ได้เข้าสิทธิในการดำเนินธุรกิจบำบัดน้ำเสียในนิคมอุตสาหกรรม ESIE อย่างไรก็ดี บริษัทรับบริหารจัดการธุรกิจบำบัดน้ำเสียในนิคม อุตสาหกรรมดังกล่าวซึ่งมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียเท่ากับ 32,000 ลบ.ม./วัน

### ปริมาณการให้บริการสาธารณูปโภคของกลุ่มบริษัท

(หน่วย : ล้าน ลบ.ม. /ต่อปี)



นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท WHAUP ยังมีนโยบายในการให้บริการสาธารณูปโภคประเภทอื่นๆ แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมในภาคอีกด้วย อนึ่ง บริษัทได้รับการรับรองมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2008 และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ISO14001:2004

ข) **ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power)** กลุ่มบริษัท WHAUP ได้ลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ร่วมกับผู้ประกอบการในธุรกิจไฟฟ้าที่มีชื่อเสียงและความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า และธุรกิจจัดจำหน่ายและค้าปลีกก๊าซธรรมชาติ (Natural Gas Distribution) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการโรงไฟฟ้า	สถานที่ตั้ง	ประเภทโรงไฟฟ้า	ประเภทผู้ผลิต	สัดส่วนการลงทุน	กำลังการผลิตติดตั้ง	กำลังการผลิตตามสัดส่วนการถือหุ้น	COD
1) ข้อมูลของโครงการโรงไฟฟ้าที่กลุ่มบริษัทเข้าร่วมลงทุนที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว							
โครงการโรงไฟฟ้าร่วมทุนกับกลุ่มโกลว์							
เก็ทโค-วัน	นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	พลังงานความร้อนใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิง	IPP	35.00%	ไฟฟ้า 660 MW	231 MW	ส.ค. 2555
โกลว์ โอพีพี	WHA CIE 1	พลังงานความร้อนร่วมที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง	IPP	5.00%	ไฟฟ้า 713 MW	36 MW	ม.ค. 2546
ห้วยเหาะ พาวเวอร์	ประเทศ สปป.ลาว	พลังงานน้ำ	IPP	12.75%	ไฟฟ้า 152 MW	19 MW	ก.ย. 2542
โครงการโรงไฟฟ้าร่วมทุนกับกลุ่มกัลฟ์							
	WHA RIL		SPP	25.01%	ไฟฟ้า 123 MW	31 MW	พ.ค. 2556

โครงการโรงไฟฟ้า	สถานที่ตั้ง	ประเภทโรงไฟฟ้า	ประเภทผู้ผลิต	สัดส่วนการลงทุน	กำลังการผลิตติดตั้ง	กำลังการผลิตตามสัดส่วนการถือหุ้น	COD
กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล		พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง			ไอน้ำ 8 TPH น้ำเย็น 4,600 RT	2 TPH 1,150 RT	
กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส	WHA PL1	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	25.01%	ไฟฟ้า 0.25 MW	0.06 MW	ธ.ค. 2557
กัลฟ์ โซลาร์ บีวี	WHA CIE	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	25.01%	ไฟฟ้า 0.13 MW	0.03 MW	มี.ย. 2557
กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1	WHA ESIE 1	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	25.01%	ไฟฟ้า 0.13 MW	0.03 MW	ส.ค. 2557
กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2	ESIE	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	25.01%	ไฟฟ้า 0.09 MW	0.02 MW	ม.ค. 2558
โครงการโรงไฟฟ้าร่วมทุนกับกลุ่มกันกุล							
ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17	ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 อยุธยา	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	74.99%	ไฟฟ้า 1.00 MW	0.73 MW	ก.ค. 2557
ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 3	ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ตราด กม.18	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	74.99%	ไฟฟ้า 0.83 MW	0.62 MW	เม.ย. 2557
ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 6	ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ตราด กม.18	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	74.99%	ไฟฟ้า 0.83 MW	0.62 MW	เม.ย. 2557
ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 1	ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ตราด กม.18	พลังงานแสงอาทิตย์	VSPP	74.99%	ไฟฟ้า 0.64 MW	0.48 MW	เม.ย. 2557
โครงการโรงไฟฟ้าร่วมทุนกับกลุ่ม บี.กริม เพาเวอร์							
บี .กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1	WHA CIE 1	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 130 MW	33 MW	พ.ย. 2559
โครงการโรงไฟฟ้าร่วมทุนกับบริษัท กัลฟ์ เอ็มพี จำกัด							
กัลฟ์ วีทีพี	ESIE	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 137 MW ไอน้ำ 20 TPH	34 MW 5 TPH	พ.ค. 2560
กัลฟ์ ทีเอส 1	ESIE	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 134 MW ไอน้ำ 30 TPH	34 MW 8 TPH	ก.ค. 2560
กัลฟ์ ทีเอส 2	ESIE	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 134 MW ไอน้ำ 30 TPH	34 MW 8 TPH	ก.ย. 2560

โครงการโรงไฟฟ้า	สถานที่ตั้ง	ประเภทโรงไฟฟ้า	ประเภทผู้ผลิต	สัดส่วนการลงทุน	กำลังการผลิตติดตั้ง	กำลังการผลิตตามสัดส่วนการถือหุ้น	COD
		ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง					
กัลฟ์ ทีเอส 3	WHA ESIE 1	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 130 MW ไอน้ำ 25 TPH	32 MW 6 TPH	พ.ย. 2560
กัลฟ์ ทีเอส 4	WHA ESIE 1	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 130 MW ไอน้ำ 25 TPH	32 MW 6 TPH	ม.ค. 2561
กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2	WHA RIL	พลังความร้อนร่วม โคเจนเนอเรชั่นที่ใช้ ก๊าซธรรมชาติเป็น เชื้อเพลิง	SPP	25.01%	ไฟฟ้า 127 MW ไอน้ำ 10 TPH	32 MW 3 TPH	ม.ค. 2562
ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี	WHA CIE	พลังงานขยะ	VSPP	33.33%	ไฟฟ้า 8.6 MW	2.9 MW	พ.ย. 2562
โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	-	พลังงานแสงอาทิตย์	Private PPA	100%	ไฟฟ้า 6.0 MW	6.0 MW	พ.ค. 2561 – ธ.ค. 2562
รวม					ไฟฟ้า 2,588 MW ไอน้ำ 148 TPH น้ำเย็น 4,600 RT	559 MW 38 TPH 1,150 RT	
2) ข้อมูลของโครงการโรงไฟฟ้าที่กลุ่มบริษัทเข้าร่วมลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง							
โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	-	พลังงานแสงอาทิตย์	Private PPA	100%	ไฟฟ้า 24.8 MW	24.8 MW	ไตรมาส 1/2563 – ไตรมาส 3/2563
รวม					ไฟฟ้า 24.8 MW	24.8 MW	

#### 2.1.4 ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัลผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง จากสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) และอยู่ระหว่างการดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ซึ่งเป็นใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคมที่มีโครงข่ายเป็นของตนเองให้บริการแก่บุคคลทั่วไปจำนวนมากหรือมีผลกระทบต่อการแข่งขันโดยเสรี โดยมีรายละเอียดของผลิตภัณฑ์และบริการ สรุปได้ดังนี้

##### ก) บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center)

เป็นบริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์ (Server) ให้แก่ผู้ใช้บริการภายใต้ระบบการให้บริการอย่างมีมาตรฐานและความปลอดภัยระดับสูง การบริหารจัดการมาตรฐานความปลอดภัยของข้อมูล โดยมีการจัดการดูแลและให้คำปรึกษาอย่างครบวงจร ตามมาตรฐานระบบบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ ISO/IEC 27001 : 2013 ที่บริษัทได้รับใบรับรอง โดยผู้ใช้บริการจะเป็นผู้จัดเตรียมเครื่องเซิร์ฟเวอร์ (Server) มาฝากไว้ในพื้นที่ Data Center ที่ทางบริษัทฯ ได้จัดเตรียมไว้ให้ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีพื้นที่ Data Center เพื่อให้บริการ 4 แห่ง โดย 3

แห่งแรกเปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2560 ซึ่งเป็น Data Center ที่สร้างขึ้นตามมาตรฐานระดับ Tier III และต่อมาในปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นของบริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 15 ซึ่งประกอบกิจการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier IV ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี โดยทุกศูนย์ Data Center จะมีการเชื่อมโยงระหว่างกันด้วยโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสงความเร็วสูง สามารถเชื่อมต่อข้อมูลระหว่างศูนย์และสำนักงานของผู้ใช้บริการได้อย่างรวดเร็วและสะดวก พร้อมให้บริการบริหารจัดการภายในศูนย์ด้วยระบบสารสนเทศที่ได้มาตรฐาน Data Center ถูกออกแบบให้อยู่ในระดับ World Class Standard มีการออกแบบระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองเพื่อรองรับกับเหตุร้ายต่างๆ มีระบบควบคุมอุณหภูมิความชื้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมสำหรับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ ให้สามารถทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดและมีอายุการใช้งานที่ยาวนานยิ่งขึ้น มีการออกแบบระบบความปลอดภัยอย่างรัดกุม มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำการ 24 ชั่วโมง ระบบกล้องวงจรปิด ระบบตรวจจับไฟไหม้เพื่อความมั่นใจในการดูแลทรัพย์สินของผู้ใช้บริการ พร้อมด้วยทีมงานที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ที่ได้รับ Certified Accredited Tier Design จาก Uptime Institute ช่วยดูแลและให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆ ของศูนย์ นอกจากนี้ยังมีห้องรับรองให้ผู้ให้บริการเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อรองรับให้บริการแก่องค์กรธุรกิจชั้นนำต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจและการจัดการบริหารข้อมูลให้เป็นไปอย่างราบรื่นและได้รับความสะดวกสบาย

การให้บริการ Data Center ของบริษัทฯ ในปัจจุบันถือเป็นการให้บริการแบบพื้นฐานหรือการให้บริการแบบ Co-Location ซึ่งเป็นบริการสำหรับองค์กรธุรกิจ ราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ ที่ต้องการหาเช่าพื้นที่รับฝากเครื่องเซิร์ฟเวอร์ (Server) เพื่อใช้เป็นทั้งศูนย์หลัก (Main Site) และ/หรือศูนย์สำรอง (Back Up Site) เพื่อป้องกันฐานข้อมูลขององค์กรในกรณีเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงหรือเกิดภัยพิบัติตามธรรมชาติที่อาจสร้างความเสียหายต่อศูนย์หลัก (Main Site) ของลูกค้า อีกทั้งทางบริษัทฯ ยังได้เตรียมให้บริการเป็นศูนย์สำรองข้อมูลสำหรับรองรับสถานการณ์กรณีฉุกเฉิน (Disaster Recovery Center) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ จัดการบริหารข้อมูลได้อย่างปลอดภัย

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้นำการบริหารจัดการพลังงานทดแทน Renewable Energy โดยได้ทำการติดตั้ง Solar Rooftop ศูนย์ข้อมูลตั้งอยู่ที่ บางนาตราด กม.19 เป็นที่แรก และนับเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรก และที่เดียวในประเทศไทยที่นำพลังงานทดแทนมาใช้ภายในศูนย์ข้อมูล และในปี 2563 บริษัทฯ จะดำเนินการขอใบอนุญาต Certified PCI-DSS “Payment Card Industry Data Security Standard” สำหรับศูนย์ข้อมูลดาต้าเซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยทางด้านการทำธุรกรรมทางการเงินของลูกค้า สำหรับกลุ่มลูกค้าด้านการเงินและการธนาคาร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับกลุ่มลูกค้าธนาคาร และการเงินในการรับฝากข้อมูล

## ข) บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง FTTx

เป็นบริการที่บริษัทฯ ได้ลงทุนติดตั้งโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) เฉพาะภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อรองรับบริการต่อเชื่อมสัญญาณสื่อสารความเร็วสูงระหว่างผู้ให้บริการภายในนิคมอุตสาหกรรมกับผู้ประกอบการให้บริการวงจรสื่อสารความเร็วสูงภายในประเทศและระหว่างประเทศ (Service Providers) โดยผู้ประกอบการให้บริการวงจรสื่อสารไม่ต้องลงทุนโครงข่ายเอง ทางผู้ให้บริการในนิคมอุตสาหกรรมจะสามารถเชื่อมต่อสัญญาณไปยังสำนักงานใหญ่/สำนักงานสาขาผ่านโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสงนี้ โครงข่ายดังกล่าวถือเป็นวงจรพื้นฐานของธุรกิจโทรคมนาคมเพื่อรองรับการสื่อสารในรูปแบบต่างๆ เช่น ภาพ เสียง และข้อมูล ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็วและมีความปลอดภัยสูง

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ติดตั้งโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งพร้อมให้บริการแล้วทั้งหมด 7 นิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2 (WHA CIE2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA ESIE2) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (WHA ESIE4) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด) (WHA EIE) และ เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) และมีผู้ประกอบการให้บริการวางจอร์สื่อสาร (Service Providers) มาให้บริการโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ของบริษัทฯ หลายราย อาทิ เช่น CAT, TOT, TRUE, UIH, SYMPHONY, INTERLINK, AWN ส่งผลให้ลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมได้ใช้บริการวางจอร์สื่อสารในราคาที่สมเหตุสมผลขึ้น และมีทางเลือกในการใช้ Service Providers ที่หลากหลายขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ มีแผนที่จะติดตั้งโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ให้ครบทุกนิคม

#### ค) บริการด้านการบริหารจัดการ Managed Services

เป็นการให้บริการบริหารจัดการและดูแลระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร โดยการจัดหาสินค้า บริการ ซอฟต์แวร์ โซลูชั่น และการจัดหาบุคลากร การวางระบบงานด้านไอที เพื่อรองรับการขยายตัวของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยมีรูปแบบการให้บริการในด้านต่างๆ อาทิเช่น

- **บริการจัดหา IT Outsourcing และ Business Process Outsourcing (BPO)**

เป็นบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการในหลายๆ ด้าน บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาบุคลากร อุปกรณ์ แอปพลิเคชัน จัดวางระบบไอทีให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยเป็นการลดงานที่ไม่ถนัดออกจากผู้ใช้บริการ ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพสูงขึ้นและช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรของผู้ใช้บริการ บริการดังกล่าวเป็นที่นิยมมากในกลุ่มลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเนื่องจากลูกค้าในนิคมส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติที่มาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะมีความถนัดมุ่งเน้นไปในด้านสายการผลิต ซึ่งงานด้านไอทีถือเป็นแค่ส่วนงานสนับสนุนขององค์กรนั้นๆ ซึ่งผู้ใช้บริการจะได้รับประโยชน์มากกว่าถ้าให้ทางบริษัทฯ ซึ่งมีบุคลากรที่มีความชำนาญด้านไอทีมาทำงานแทนบางส่วนหรือทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ให้บริการด้าน IT Outsource แก่ลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ (Automotive) และมีแผนที่จะขยายบริการ IT Outsource และ Business Process Outsourcing (BPO) ในกลุ่มลูกค้าธนาคาร (Banking) และกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ที่มีแผนลดค่าใช้จ่ายและต้องการปรับปรุงประสิทธิภาพให้กับองค์กร

- **บริการ System Integration**

เป็นบริการซื้อขายอุปกรณ์ไอที โดยทางบริษัทฯ จะเป็นที่ปรึกษา จัดหา และติดตั้งอุปกรณ์ระบบไอทีต่างๆ ให้ตรงตามความต้องการและได้รับประโยชน์สูงสุดสำหรับผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลตั้งแต่การเริ่มออกแบบ การติดตั้ง อบรมการใช้งาน บำรุงรักษาระบบตลอดอายุการใช้งาน หรือตามที่จะตกลงกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในสินค้าและบริการ ทั้งฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ แอปพลิเคชัน และเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการให้กับลูกค้า อาทิเช่น DELL, HP, HITACHI, CISCO, ADVA, HUAWEI, SAMSUNG, ORACLE, RUBIX, CHECKPOINT

- **บริการ Cloud Services**

เป็นการพัฒนาต่อยอดของการให้บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) จากบริการพื้นฐาน Co-Location โดยการให้บริการในรูปแบบของ Cloud Services จะเป็นการจัดหาทรัพยากรคอมพิวเตอร์ทั้งฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ และการจัดเตรียมระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ พร้อมด้วยทีมงานที่มากด้วยประสบการณ์ที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานระดับโลก เช่น Dell Certification, Hitachi Data System Certification, VM Ware Certification และ OpenStack Certificate คอยให้คำแนะนำและควบคุมดูแลระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ของลูกค้าที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายในด้านการจัดซื้ออุปกรณ์ไอที แอปพลิเคชัน ซอฟต์แวร์ และในด้านการดูแลและบำรุงรักษาระบบ ซึ่งบริการ Cloud Services จะเป็นทางเลือกสำหรับลูกค้าองค์กรที่ไม่มีความชำนาญหรือบุคลากรด้านไอที บริษัทฯ ได้แบ่งบริการ Cloud Services ออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- 1) Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานทางคอมพิวเตอร์เช่น Server, Storage, Network, และ Firewall ในรูปแบบระบบเสมือน (Virtualization) เพื่อลดจำนวนการใช้งาน Server จริง อีกทั้งให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ดูแลระบบความปลอดภัย ดูแลสถานะสิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับการทำงานของ Server รวมถึงการเชื่อมต่อกับเครือข่ายอินเทอร์เน็ต บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบการลงทุนด้านอุปกรณ์ การทำงาน การบำรุงรักษาต่างๆ เพื่อให้ทางผู้ให้บริการสามารถควบคุมและประหยัดค่าใช้จ่ายด้านไอที ไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในทรัพยากรด้านนี้ รวมถึงสามารถบริหารทรัพยากรไอทีได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- 2) Platform as a Service (PaaS) เป็นการให้บริการที่เหมาะสมสำหรับองค์กรซึ่งพร้อมด้วยบุคลากรทางด้านไอทีที่มีความสามารถพัฒนาแอปพลิเคชันใช้ได้เอง หรือองค์กรที่มีความต้องการพัฒนาแอปพลิเคชันที่ค่อนข้างซับซ้อน ทางบริษัทฯ จะจัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐานทางคอมพิวเตอร์และโปรแกรมซอฟต์แวร์สำหรับไว้พัฒนาโปรแกรมแอปพลิเคชันต่างๆ ให้ เช่น Hardware, Operating System, Middleware, Database, Software development tools และชุดคำสั่ง ทำให้ผู้ให้บริการสามารถลดต้นทุนและเวลา พร้อมได้รับความสะดวกสบายในการจัดเตรียมอุปกรณ์และโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่างๆ รวมถึงจะส่งผลดีในการเพิ่มความสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายด้านทรัพยากรแรงงานด้านไอทีได้เป็นอย่างดี
- 3) Software as a Service (SaaS) เป็นบริการให้ใช้หรือเช่าใช้ซอฟต์แวร์หรือแอปพลิเคชัน ผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต โดยประมวลผลบนระบบของบริษัทฯ ทำให้ผู้ให้บริการไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในการสร้างระบบคอมพิวเตอร์ ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์เอง เพราะซอฟต์แวร์ดังกล่าวจะอยู่บนระบบ cloud สามารถใช้งานผ่านเว็บเบราว์เซอร์ผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ตจากที่ไหนก็ได้ ซึ่งการประมวลผลการทำงานต่างๆ จะทำผ่าน Server ของทางบริษัท ผู้ใช้บริการจึงไม่ต้องลงทุนในระบบอุปกรณ์ประมวลผลหรือพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ตัวอย่าง SaaS เช่น Email on cloud, Security software, ระบบ Back up ข้อมูล และ Workflow cloud based ERP ที่จะเชื่อมโยงกระบวนการทางธุรกิจหลักและทำให้เกิดกระบวนการที่เป็นแบบอัตโนมัติ สามารถผลักดันให้เกิดการปรับปรุงประสิทธิภาพและข้อมูลเชิงลึกที่ช่วยให้ธุรกิจสามารถเติบโตได้อย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับกับโซลูชันทางธุรกิจครบวงจร

- **กลุ่มบริการให้เช่า Rental/Leasing Equipment and Software**

เป็นบริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์ต่อพ่วงอื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า เพื่อให้ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลอุปกรณ์ที่ให้เช่า พร้อมบำรุงรักษาตลอดอายุสัญญา 3 ปี

หรือ 5 ปี หรือตามที่ตกลงกัน ประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจะได้รับรวมถึงการมีที่ปรึกษาผู้มากด้วยประสบการณ์คอยแนะนำและจัดหาอุปกรณ์ไอที พร้อมแก้ปัญหาและดูแลรักษาระบบและอุปกรณ์ตลอดอายุการใช้งาน ผู้ให้บริการไม่มีความจำเป็นต้องเตรียมเงินลงทุนจำนวนมากในการซื้ออุปกรณ์ไอทีดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลดค่าใช้จ่ายด้านไอทีให้แก่ผู้ให้บริการ

### สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับกิจการหลายประเภทดังนี้

- กลุ่มบริษัทย่อยได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 74 บัตรส่งเสริม สำหรับกิจการประเภทกิจการดังต่อไปนี้
  - พัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า จำนวน 51 บัตรส่งเสริม
  - กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการเขตอุตสาหกรรม จำนวน 15 บัตรส่งเสริม
  - กิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ จำนวน 1 บัตรส่งเสริม
  - กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน กิจการผลิตน้ำประปาหรือน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จำนวน 5 บัตรส่งเสริม
  - กิจการเขต DATA CENTER จำนวน 2 บัตรส่งเสริม

โดยมีสิทธิพิเศษที่สำคัญดังนี้

- 1) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- 2) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- 3) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- 4) ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

- 5) ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนดเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1
- 6) ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่มียารายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- 7) ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ
- 8) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ

ในฐานะที่เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและส่งเสริมให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายได้ตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดในการเป็นผู้นำในธุรกิจ บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาบทบาทภารกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอในทุกๆ ปี โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีการติดตามการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติจริง ร่วมกับการวางแผนงบประมาณประจำปี รวมทั้ง มีการปรับปรุง กลยุทธ์เพื่อให้มีความทันสมัย และสอดคล้องกับสถานะตลาดและการแข่งขันอยู่เสมอ ทั้งนี้ กลยุทธ์ทางธุรกิจ และ ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันที่สำคัญของแต่ละกลุ่มธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

### 2.2.1 ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้เช่าในด้านการบริหารจัดการต้นทุนโลจิสติกส์ โดยใส่ใจและทำความเข้าใจในความต้องการและรูปแบบธุรกิจที่มีความเฉพาะเจาะจงของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาออกแบบโครงการฯ ในลักษณะพิเศษ เลือกทำเลที่ตั้งให้สอดคล้องกับความต้องการ ส่งมอบโครงการอย่างตรงเวลา ภายใต้ราคาค่าเช่าที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจได้ว่าการเช่าโครงการฯ จากบริษัทฯ สามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจและสามารถชนะการประมูลโครงการต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อยืนยันการเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการก้าวเติบโตอย่างมั่นคง ทางบริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจไว้ดังต่อไปนี้

#### ● กลยุทธ์ทางธุรกิจ

- 1) การขยายธุรกิจทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศในกลุ่ม CLMVI และการเชื่อมต่อกับประเทศจีน

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้เช่าภายในประเทศ โดยเน้นคุณภาพ ความชำนาญ ประสบการณ์ และชื่อเสียงที่มีมาอย่างยาวนานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจไปยังกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ อาทิ ถนนบางนา-ตราด และพื้นที่ 3 จังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยอาศัยแบรนด์ WHA และประวัติการดำเนินงานและการให้บริการที่มีคุณภาพตามระดับมาตรฐานสากลที่มีมาอย่างยาวนาน สำหรับตลาดต่างประเทศ ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการ Built-to-Suit ในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งให้บริการลูกค้านานาชาติ และบริษัทฯ วางแผนที่จะขยายและมองหาโอกาสทางธุรกิจในกลุ่มประเทศ CLMVI และการเชื่อมต่อกับประเทศจีน เนื่องจากประเทศเหล่านี้มีประชากรจำนวนมาก และมีอัตราการเติบโตสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มประชากรแรงงาน ซึ่งค่าแรงอยู่ในอัตราที่แข่งขันได้ และมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูง โดยตั้งเป้าที่จะใช้ประโยชน์

จากการประสานความร่วมมือภายในกลุ่มบริษัท WHA (group-wide synergy) ในการขยายธุรกิจไปยังกลุ่มประเทศ CLMVI โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศเวียดนาม ซึ่งกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (WHA Industrial Development Public Company Limited) ได้สร้างรากฐานทางธุรกิจที่แข็งแกร่งให้กับกลุ่มบริษัท WHA นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต่อยอดความสัมพันธ์กับฐานลูกค้าปัจจุบัน และสร้างความสัมพันธ์กับบริษัทคู่ค้าต่างชาติที่มีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจในกลุ่มประเทศเป้าหมายเพื่อหาโอกาสการลงทุนในต่างประเทศ

2) การให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตสูงและอุตสาหกรรมที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตสูง ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) กลุ่มอุตสาหกรรมเกี่ยวกับสุขภาพและการแพทย์ (Healthcare Sector) กลุ่มธุรกิจการบินและอากาศยาน (Aviation & Aerospace) กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และกลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร (Food Processing) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะอาศัยประโยชน์จากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และนโยบายของภาครัฐอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เรื่องการยกระดับอุตสาหกรรมของไทยให้เป็นอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง (S-curve Industries or High-value Industries) และการลงทุนพัฒนาหรือยกระดับโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูง ท่าเรือ สนามบิน เป็นต้น

3) การนำเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยและนวัตกรรมใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้

บริษัทฯ มุ่งเน้นการปรับปรุงสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ โดยตั้งเป้าที่จะสร้างนวัตกรรมดิจิทัล (Digital Innovation) ด้วยการนำเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยต่างๆ อาทิ Internet of things (IoT) ระบบอัตโนมัติ (automation) หุ่นยนต์ (robotics) และ Big Data มาเพื่อใช้ในการนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ ที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาการนำคลังสินค้าอัจฉริยะ (Smart Warehouse) และแนวคิด Logistics 4.0 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำนวัตกรรมในด้านต่างๆ มาปรับใช้ ไม่ว่าจะเป็น นวัตกรรมทางธุรกิจ ทางการเงิน และการก่อสร้าง เพื่อพัฒนาแบบธุรกิจใหม่ๆ (Business Model) มาตอบสนองความต้องการของลูกค้า รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และเสถียรภาพให้กับการทำงานของบริษัทฯ

4) การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจในระยะยาวกับผู้นำตลาดในระดับภูมิภาคและระดับโลก

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาวที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งเป็นผู้นำตลาดในระดับภูมิภาคและระดับโลก โดยบริษัทฯ วางแผนจะต่อยอดความสัมพันธ์กับลูกค้าในปัจจุบันของบริษัทฯ และผู้นำตลาดในกลุ่มธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) กลุ่มบริษัทที่ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) รวมถึงกลุ่มบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ เพื่อพัฒนาโอกาสทางธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ

5) การพัฒนาองค์กรและพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรและพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการวางรากฐานที่แข็งแกร่งให้กับ การเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร โดยบริษัทฯ มีการวางแผนกำลังคนสำหรับระยะเวลา 5 ปี ที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจและกลยุทธ์องค์กร ในหลายปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดโครงการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ หลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาทักษะรอบด้าน รวมถึงการสร้างความรู้ความผูกพันกับองค์กร นอกจากการใช้ประโยชน์สูงสุดจาก WHA Group Synergies บริษัทฯ ได้วางแผนที่จะนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาเปลี่ยนแปลงกิจกรรมและขั้นตอนการดำเนินงานต่างๆ ในองค์กร รวมถึงสร้างความสามารถในการแข่งขัน อาทิ การแสดงผลข้อมูลแบบ Real-time การตัดสินใจโดยอาศัยฐานข้อมูล รวมไปถึงการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

- **กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

- 1) **ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ อาทิเช่น**

- ก) กลุ่มผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการผู้ประกอบการที่ให้ความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพ ต้นทุน ระยะเวลาการส่งมอบและการบริการทั้งก่อนและหลังการส่งมอบที่ค่อนข้างสูง บริษัทในกลุ่มนี้จึงมีความต้องการเช่าโครงการฯ จากผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพมากกว่าผู้เช่ากลุ่มอื่นๆ
- ข) กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมาผู้เช่ากลุ่มนี้จะสร้างและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานด้วยตัวเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูงและได้รับประสิทธิภาพต่ำ โดยปัจจุบันกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้เปลี่ยนบริการมาใช้บุคคลภายนอก (outsourcing) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติ

- 2) **ผู้ประกอบการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs)** โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาลังสินค้า การจัดหายุทธศาสตร์ปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

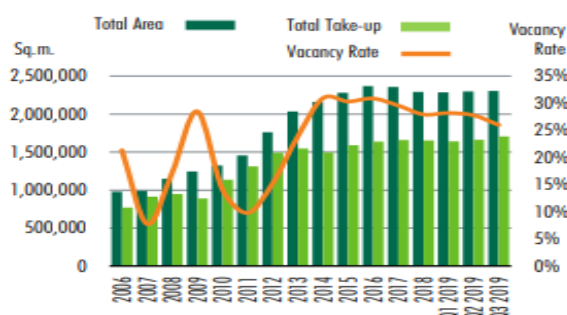
- 3) **ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Commerce: e-Commerce)** ในปัจจุบันผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างประเทศประกอบธุรกิจโดยใช้เทคโนโลยีหรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นช่องทางในการจำหน่ายสินค้าเพื่อความสะดวกและเพื่อการเข้าถึงสินค้าของลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งการจำหน่ายสินค้าในรูปแบบ e-Commerce จะมุ่งเน้นการขนส่งที่รวดเร็ว อีกทั้ง การนำเทคโนโลยีมาใช้จะช่วยลดระยะเวลา ลดค่าใช้จ่ายในการเข้าพื้นที่ในการจัดจำหน่ายและเพิ่มประสิทธิภาพในการขายให้มากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มผู้ประกอบการดังกล่าวมีความต้องการการใช้คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่อยู่ในทำเลที่สามารถกระจายสินค้าได้อย่างรวดเร็ว

- **ภาวะอุตสาหกรรม**

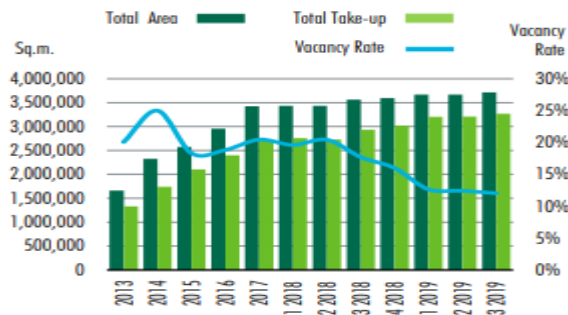
ธุรกิจโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจและมีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศอย่างยิ่ง โดยประเทศไทยเองได้ให้ความสำคัญในด้านโลจิสติกส์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในการจัดตั้งให้ไทยเป็นศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ในการเปิดประชาคมอาเซียน (ASEAN Economic Community – AEC) และนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกของรัฐบาล (EEC) ซึ่งทำให้ไทยต้องเร่งพัฒนาระบบโลจิสติกส์ในประเทศให้สามารถเชื่อมโยงต่อกันทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียนด้วย

ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการและเพื่อเป็นการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ภาครัฐจึงได้มีนโยบายเร่งรัดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สนับสนุนการขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ โดยมุ่งเน้นให้เกิดประสิทธิภาพด้านต้นทุนการขนส่ง และให้ความสำคัญต่อการขนส่งทางรางและการเชื่อมโยงเส้นทางให้สามารถเชื่อมโยงต่อกันทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพระบบโลจิสติกส์ในห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Optimization) ของภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง

ความต้องการพื้นที่โรงงานให้เช่า



ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า



แม้ว่าในปี 2562 ตลาดภาคอุตสาหกรรมการผลิตและการส่งออกในประเทศไทย ได้รับผลกระทบจาก สงครามการค้า ระหว่างสหรัฐอเมริกา และจีน ส่งผลให้มูลค่าการลงทุนสุทธิจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment) ใน ภาคอุตสาหกรรมการผลิต ในช่วงไตรมาส 3 ปรับตัวลดลง แต่อย่างไรก็ตามเหตุการณ์สงครามการค้าดังกล่าว ส่งผลในเชิงบวกต่อ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าจากการย้ายถิ่นฐานการผลิตของผู้ประกอบการในประเทศจีนเพื่อ หลีกเลี่ยงกำแพงภาษีจากการส่งออกไปยังสหรัฐอเมริกา

ในไตรมาส 3 ปี 2562 อุปทานพื้นที่โรงงานให้เช่าเติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานให้เช่า ปรับตัวลดลง เล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนหน้า สำหรับอุปสงค์และอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีการเติบโตอย่าง สม่าเสมอ และมีอัตราพื้นที่ให้เช่าว่าง (vacancy rate) ในระดับที่ลดลง ลดลง โดยคาดว่าผู้ประกอบการได้สร้างคลังสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับอุปสงค์ที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากนโยบาย EEC ประกอบกับอุปสงค์จากประเทศจีนที่ เพิ่มขึ้นจากย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

โดยอุปสงค์ของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากผลกระทบเชิงบวกของ เหตุการณ์สงครามการค้าระหว่างจีน และ สหรัฐอเมริกาที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับการปรับตัวขึ้นของภาวะ เศรษฐกิจในประเทศ และจากกลุ่มผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่ต้องการควบคุมเงินทุน และต้นทุนการดำเนินงานใน ส่วนที่มีใช้กิจกรรมหลักขององค์กรที่อาจไม่มีความเชี่ยวชาญหรือต้นทุนการบริหารจัดการที่สูงเนื่องจากไม่ได้ประโยชน์ ของการประหยัดจากขนาด (Economies of scale) โดยบริษัทข้ามชาติส่วนใหญ่มักมีนโยบายที่ไม่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งจะช่วยจำกัดความเสี่ยงและลดความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วง ที่มีความไม่แน่นอนของการลงทุนและความต้องการในสินค้าและบริการของบริษัท นอกจากนี้ ประเทศไทยเองยังมีความ ได้เปรียบทางโลจิสติกส์ เนื่องจากข้อได้เปรียบในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคที่ดี ท่าเรือที่ดั่ง ทักษะแรงงาน และระบบ การเงินการธนาคาร ประกอบกับแผนพัฒนาและส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐที่จะสนับสนุนให้ประเทศไทยยังคงเป็น ศูนย์กลางโลจิสติกส์ต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการในประเทศไทยเองก็ให้ความสนใจใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ต่างๆ มากขึ้น และ ผู้ประกอบการเหล่านี้ส่วนใหญ่จะไม่มีนโยบายที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักขององค์กร เนื่องจากการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนที่จำนวนมากและเป็นระยะเวลานาน อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังต้องใช้เงินลงทุน ส่วนหนึ่งในการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะ และบุคลากร รวมทั้งไม่ได้มีความชำนาญในการลงทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้น บริษัทที่อยู่ในภาคอุตสาหกรรมจึงมุ่งหวังให้ผู้ที่มีประสบการณ์และความ เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะเป็นผู้พัฒนาก่อสร้างโครงการและเป็นผู้ให้บริการดังกล่าว

## การแข่งขัน

- การแข่งขันโดยตรงจากผู้พัฒนาโครงการฯ เพื่อขายและให้เช่าอื่นๆ

ปัจจุบันมีผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้เช่าคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์เช่นเดียวกับบริษัทฯ ยังมีผู้อยู่ในราย อาทิเช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัท ย่อย (กลุ่มเฟรเซอร์ส) โดยกลุ่มเฟรเซอร์สได้มีการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าทั้งสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และแบบตามที่ถูกคำต้องการ (Built-to-Suit) เช่นเดียวกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ดี คู่แข่งทั้งสองรายไม่จัดว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ เนื่องจากมุ่งเน้นที่การสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการขนาดกลางหรือขนาดเล็กเพียงเท่านั้น

- การแข่งขันจากผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม

คู่แข่งของบริษัทฯ ยังรวมถึงผู้ประกอบการที่เริ่มธุรกิจจากการเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมและต่อมาได้มีการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมของตนเอง เพื่อเป็นการต่อยอดสินค้าและการให้บริการ อาทิเช่น บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นต้น ที่ได้มีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเหล่านี้จะมีข้อจำกัดในแง่ของการพัฒนาโครงการในเฉพาะพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ตนเองเป็นเจ้าของหรือให้บริการ ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถที่จะเลือกเข้าไปพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งที่บริษัทฯ และผู้เช่าเห็นร่วมกันว่าเหมาะสมได้อย่างไม่มีข้อจำกัด นอกจากนี้ จากการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเหมราชฯ (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์) ทำให้บริษัทฯ มีความหลากหลายในแง่ของทำเลที่ตั้งที่จะนำเสนอให้กับกลุ่มลูกค้า ซึ่งช่วยตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างทั่วถึง ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบที่ทำให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นมากกว่าคู่แข่งที่เป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมแต่เพียงอย่างเดียว

- การแข่งขันจากผู้พัฒนาคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่ารายย่อยอื่นๆ

ในปัจจุบันมีผู้พัฒนาคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่ากระจายตามจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ที่สำคัญต่างๆ อย่างไรก็ดีตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการหรือผู้ผลิตรายย่อย ขนาดกลางและขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปขนาดกลางด้วยต้นทุนค่าเช่าที่ไม่สูงนัก ดังนั้นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายย่อยเหล่านี้จึงไม่ได้เป็นคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ

### 2.2.2 ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

- กลยุทธ์ทางธุรกิจ

- 1) เป็นผู้นำอันดับหนึ่งด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอย่างยั่งยืน

- ก) พัฒนการบริหารนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น WHA ESIE 3, ส่วนขยายของ WHA ESIE 4, WHA RY 36, WHA SIL 2 และ WHA IER (ร่วมลงทุนกับบริษัท IRPC) ให้แล้วเสร็จตามแผน
- ข) ใช้ความเชี่ยวชาญก่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเต็มที่จากการเป็นผู้นำและมีคุณภาพระดับสากล โดยมุ่งเน้นที่ High-value Industries พัฒนาคลัสเตอร์อุตสาหกรรม และเน้นลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายที่สอดคล้องกับโครงการแรงจูงใจและนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

- ค) สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยการปรับปรุงและพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มบริษัท ให้ครอบคลุมและครบวงจรยิ่งขึ้น รวมถึงขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมใหม่ๆ ในประเทศไทย
  - ง) นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มผลผลิตภาพ ประสิทธิภาพ และลดการซ้ำซ้อนในการผลิตและให้บริการ รวมถึงกระบวนการทำงานภายในต่างๆ
  - จ) มุ่งมั่นพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศที่อัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) ต่อไป เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมแบบยั่งยืนที่มุ่งเน้นความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
  - ฉ) ศึกษา และพิจารณาความเป็นไปได้ในการร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการครอบครองที่ดิน และเพิ่มที่ดินบนทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เพื่อรองรับการขยายและเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- 2) สร้างแบรนด์ที่มีคุณภาพในประเทศที่มีโอกาสด้านการลงทุนโดยเริ่มจากเวียดนาม และประเทศอื่นๆในภูมิภาค เพื่อกระจายพอร์ตการลงทุนให้เหมาะสม
- ก) สร้างแนวทางการเติบโตของการลงทุนในต่างประเทศที่ชัดเจน โดยเริ่มจากความสำเร็จของโครงการการลงทุนในเวียดนามที่จังหวัดเหงะอาน (Nghe An)
  - ข) ด้อยอดจากประสบการณ์ที่มีในเวียดนาม และศักยภาพของทีมงานที่เพิ่มขึ้นในการขยายการลงทุนไปยังทำเลที่ตั้งใหม่ๆ
  - ค) สร้างความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดินหรือกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง ที่มีความเป็นไปได้ในการร่วมทุน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการจัดหาที่ดิน หรือร่วมสร้างผลิตภัณฑ์และการให้บริการใหม่
  - ง) ศึกษาและพิจารณาโอกาสการขยายการลงทุนในต่างประเทศไปยังประเทศอื่นๆในภูมิภาค โดยมีเกณฑ์การพิจารณา ทั้งในเรื่องทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทน สิทธิพิเศษทางภาษี เป็นต้น
  - จ) สร้างรูปแบบการเติบโตของกลุ่ม ดับบลิวเอชเอ ให้เป็นที่รู้จักและยอมรับในระดับภูมิภาค
- 3) ขยายธุรกิจไปยังโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง (High-value Industrial Projects) ทั้งในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม
- ก) แสวงหาและจับโอกาสจากโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และนโยบายหรือโครงการอื่นๆ เช่น โครงการอุตสาหกรรมเป้าหมาย S-Curve หรือศึกษาจากโครงการที่มีประสบความสำเร็จจากประเทศเพื่อนบ้านต่างๆ เป็นต้น
  - ข) สร้างความร่วมมือกับพันธมิตรที่มีศักยภาพ และ มหาวิทยาลัยหรือสถาบันการศึกษาต่างๆ เพื่อร่วมกันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมที่เป็นที่ต้องการของตลาด หรือเพื่อเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอุตสาหกรรม
- 4) สร้างกลุ่มบริษัทให้เป็นองค์กรสมรรถนะสูง (High Performance Organization)
- ก) วางแผนและปรับโครงสร้างและการดำเนินงานของธุรกิจโดยมีเทคโนโลยีดิจิทัล และนวัตกรรมใหม่เพื่อเปลี่ยนผ่านเข้าสู่โลกดิจิทัล และเพิ่มขีดความสามารถกลุ่มบริษัทในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำ
  - ข) เพิ่มประโยชน์จากการทำงานร่วมกันในกลุ่มให้สูงสุด

## 2.2.3 ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน

### ● กลยุทธ์ทางธุรกิจ

#### ด้านสาธารณูปโภค

- 1) การขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่มบริษัท WHAID

WHAUP หรือ กลุ่มธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน (“กลุ่มธุรกิจ”) จะดำเนินการขยายระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่ม WHAID ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ เพื่อให้การจัดจำหน่ายน้ำอุตสาหกรรมและบริหารจัดการบ่อบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID นอกจากนี้ กลุ่มธุรกิจ ยังให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานยังสามารถนำเสนอบริการน้ำแบบครบวงจรอื่นๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ ทั้งในด้านการบริหารจัดการและด้านการเงิน

2) กลยุทธ์เชิงรุกในการขยายธุรกิจน้ำในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID

WHAUP มุ่งมั่นที่จะแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากการเติบโตของความต้องการใช้น้ำทั้งน้ำดิบ น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการบริหารจัดการน้ำเสีย ทั้งในพื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) กลุ่มธุรกิจ จึงอยู่ระหว่างการพัฒนาพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยมุ่งเน้นการใช้จุดเด่นในเรื่องความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการทำธุรกิจสาธารณูปโภค ความสามารถในการบริหารต้นทุน และความเข้าใจความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในการขยายธุรกิจในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID นอกจากนี้ สำหรับแผนการขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ใช่พื้นที่อุตสาหกรรม บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาความสัมพันธ์กับหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและชุมชนในบริเวณนั้นๆ เพื่อพัฒนาความร่วมมือในการให้บริการจัดการและจัดจำหน่ายน้ำ เพื่อรองรับการเติบโตของความต้องการใช้น้ำ

3) การนำเสนอผลิตภัณฑ์สาธารณูปโภคครบวงจรใหม่ๆ และเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการสำหรับฐานลูกค้าปัจจุบันและสร้างฐานลูกค้าใหม่

เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายมากขึ้น กลุ่มธุรกิจ จึงตั้งเป้าที่จะเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ที่จะนำเสนอให้แก่ลูกค้า โดยเน้นการนำเทคโนโลยี Membrane และแนวคิด Reclamation มาใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยการเพิ่มชนิดหรือประเภทของน้ำสำหรับผู้ใช้ในภาคอุตสาหกรรม อาทิ การนำน้ำเสียกลับมาใช้ใหม่ (Recycled Water/ Reclamation Water) น้ำปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) ระบบผลิตน้ำจากทะเล (Desalination System) น้ำบำบัดน้ำเสียขั้นต้นให้กับลูกค้า (Wastewater Pre-treatment) เป็นต้น ซึ่งนวัตกรรมหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เหล่านี้จะช่วยลดต้นทุนค่าน้ำดิบและแนะนำเส้นทางเลือกให้กับลูกค้า ที่ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการลูกค้าของ WHAUP ปัจจุบันแต่ยังช่วยสร้างฐานลูกค้าใหม่ให้กับกลุ่มธุรกิจ

4) การขยายธุรกิจไป CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุด

กลุ่มธุรกิจ มีแผนงานในการขยายธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคไปยังตลาดต่างประเทศในภูมิภาค โดยเฉพาะในประเทศที่มีความต้องการสาธารณูปโภคจำนวนมาก โดยมุ่งเป้าไปที่ประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นประเทศที่มีศักยภาพในด้านปริมาณการใช้น้ำที่เติบโตจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมถึงเศรษฐกิจมีอัตราการเติบโตสูง นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการผลิตต่างๆ ซึ่งปัจจุบันกลุ่มธุรกิจได้เริ่มดำเนินธุรกิจด้านน้ำในประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อยเข้าไปดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 และได้เข้าไปลงทุนในบริษัทน้ำประปาในเวียดนามจำนวน 2 บริษัทในปี 2562 นอกจากนี้ กลุ่มธุรกิจ ยังได้พันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจน้ำ

ด้านพลังงาน1) กลยุทธ์การจัดจำหน่ายพลังงานในราคาที่ถูกกว่าคู่แข่ง

ความรู้ความเข้าใจในเทคโนโลยีพลังงาน ความเข้าใจในความต้องการของลูกค้า การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ทั้งทางด้านการดำเนินการและด้านต้นทุนทางการเงิน ซึ่งนำไปสู่การเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมตอบโจทย์ต่อความต้องการของลูกค้าและในราคาที่ถูกกว่าคู่แข่งซึ่งเป็นการช่วยลดต้นทุนการผลิตให้กับลูกค้าอุตสาหกรรม

2) กลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าสำหรับใช้ในเฉพาะพื้นที่ (Captive Energy)

บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าสำหรับใช้ในเฉพาะพื้นที่ โดยเฉพาะโรงไฟฟ้าพลังงานร่วมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง (Gas-fired Cogeneration Power Plant) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำให้กับผู้ประกอบการในพื้นที่อุตสาหกรรมต่างๆ โดยเริ่มจากพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มดับบลิวเอชเอ ซึ่งจะช่วยให้กระแสไฟฟ้าที่จัดจำหน่ายให้กับลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ มีความมั่นคงขึ้นกว่าในปัจจุบัน เพราะจะสามารถบริหารจัดการผลิตไฟฟ้าจากหน่วยผลิตประเภทต่างๆ ให้คุ้มค่าและสอดคล้องกับลักษณะการใช้พลังงานของผู้ใช้พลังงานในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงมีต้นทุนการผลิตไอน้ำที่ต่ำ นอกจากนั้นยังช่วยลดการสูญเสียพลังงานจากการจำหน่ายไฟฟ้าผ่านระบบสายส่งในระยะทางไกล

3) การศึกษาและพัฒนานวัตกรรมด้านพลังงาน Smart Energy และ Smart Microgrid ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มดับบลิวเอชเอ

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนานวัตกรรมด้านพลังงานด้านต่างๆ ได้แก่ โครงสร้างตลาดไฟฟ้ารูปแบบใหม่ เช่น Peer-to-Peer Energy Trading ศึกษาโครงสร้างอัตราค่าบริการรูปแบบใหม่ เช่น Net Metering, Net Billing ศึกษาเทคโนโลยีใหม่ เช่น ระบบกักเก็บพลังงาน (Energy Storage) ศึกษาการจัดการและการปฏิบัติการระบบไฟฟ้ารูปแบบใหม่ เช่น ระบบไมโครกริด (Microgrid) ฯลฯ ในบริเวณพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มดับบลิวเอชเอ โดยมีเป้าหมายเพื่อรองรับกระแสความเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมพลังงานสู่การผลิตไฟฟ้าแบบกระจายตัวและการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานสะอาด ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มเสถียรภาพด้านพลังงานให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม และเพิ่มโอกาสการลงทุนให้กับบริษัทฯ

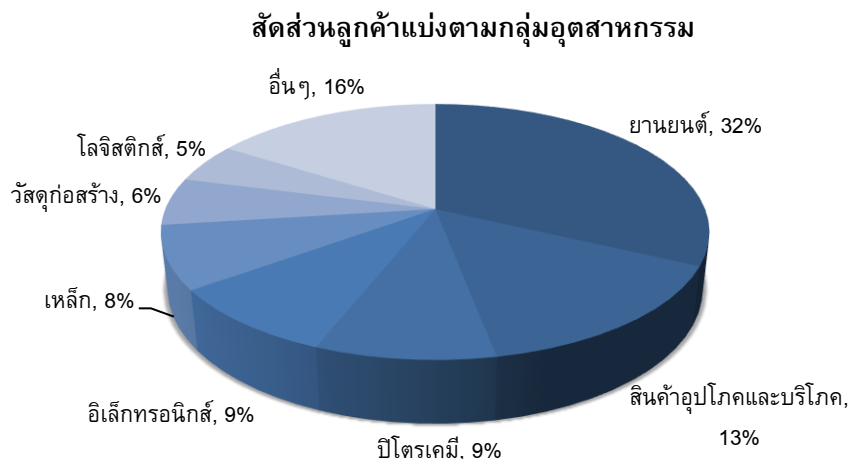
4) กลยุทธ์ในการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศ

บริษัทฯ มีแผนในการขยายธุรกิจพลังงานดังที่กล่าวมาข้างต้นไปยังตลาดต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศที่มีอัตราการเติบโตของจำนวนประชากรและทางเศรษฐกิจสูง และมีความต้องการพลังงานจำนวนมาก เช่น ประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นประเทศที่มีศักยภาพ และนำลงทุน ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาเพื่อเข้าลงทุนโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนพื้นดิน (Solar Farm) มีสัญญาจำหน่ายไฟฟ้าระยะยาวให้กับการไฟฟ้าเวียดนามหรือ EVN

● กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานเป็นธุรกิจที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ประกอบการภายในนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจในส่วนนี้จึงมุ่งเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยฐานลูกค้าหลักเป็นกลุ่มลูกค้าญี่ปุ่นซึ่งมีสัดส่วนประมาณครึ่งหนึ่ง ที่เหลือประกอบด้วยลูกค้าจาก ยุโรป สหรัฐอเมริกา และกลุ่ม

ประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้โดยเฉพาะสิงคโปร์ มาเลเซีย และนักลงทุนไทย โดยกลุ่มลูกค้าประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ซินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ และอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนลูกค้าทั้งสิ้น 818 ราย (1,235 สัญญา) โดยแบ่งสัดส่วนลูกค้าตามกลุ่มอุตสาหกรรมได้ดังนี้



โดยพฤติกรรมการใช้น้ำของลูกค้าในแต่ละอุตสาหกรรมมีความแตกต่างกันไปตามแต่กระบวนการผลิตและลักษณะของผลิตภัณฑ์ โดยธุรกิจที่มีการใช้น้ำสูงกว่าธุรกิจอื่นๆ คือ ธุรกิจโรงไฟฟ้า และธุรกิจปิโตรเคมี ซึ่งแสดงตามตารางด้านล่าง

กลุ่มอุตสาหกรรม	ปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย (ลบ.ม. ต่อไร่ต่อวัน)
ธุรกิจโรงไฟฟ้า	80-120
ธุรกิจปิโตรเคมี	40-60
อื่นๆ <sup>1/</sup>	4-7

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อื่นๆ ประกอบด้วย ธุรกิจยานยนต์ ธุรกิจอุปโภคบริโภค ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น  
ที่มา: บริษัทฯ

## ● ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### 1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

การประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นการพัฒนาที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระเบียบ ทั้งนี้จะมีการจัดและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) นิคมอุตสาหกรรมสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ตามลักษณะความเป็นผู้บริหารโครงการ ดังนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ.เป็นทั้งเจ้าของและผู้บริหารโครงการ
2. นิคมอุตสาหกรรมที่เอกชนเป็นทั้งเจ้าของและผู้บริหารโครงการ โดยมีสัญญาาร่วมดำเนินงานกับ กนอ.
3. นิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนแต่ลำพัง นิคมอุตสาหกรรมประเภทนี้มักจะใช้คำว่า “สวนอุตสาหกรรม” หรือ “เขตอุตสาหกรรม”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 59 นิคมอุตสาหกรรม ในพื้นที่ 16 จังหวัดทั่วประเทศ โดยแบ่งเป็น นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. บริหารงานเอง จำนวน 13 แห่ง และนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงานกับภาคเอกชน จำนวน 46 แห่ง และมีนิคมอุตสาหกรรมที่เซ็นสัญญาเพิ่มในปีงบประมาณ 2562 จำนวน 1 แห่ง (ที่มา : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2562)

ทั้งนี้ หากจะพิจารณาภาวะอุตสาหกรรมของนิคมอุตสาหกรรม จะต้องพิจารณาร่วมกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อุตสาหกรรมรถยนต์ พลาสติก ปิโตรเคมี และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น รวมทั้งพิจารณาถึงความต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของนักลงทุนต่างประเทศ ซึ่งถือได้ว่าประเทศไทยยังคงเป็นแหล่งลงทุนที่มีความน่าสนใจอยู่ โดยมีปัจจัยดึงดูดการลงทุนที่ได้รับการจัดอันดับจากหน่วยงานอิสระและนักลงทุนต่างชาติให้อยู่ลำดับต้นๆ ของประเทศที่เป็นแหล่งรองรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดยประเทศไทยได้รับการจัดอันดับให้เป็นประเทศที่มีความสะดวกในการดำเนินธุรกิจอันดับที่ 21 ของโลก ขึ้นจากอันดับที่ 27 ในปีก่อนหน้า และอันดับที่ 3 ของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้รองจากสิงคโปร์และมาเลเซีย จากสภาวะแวดล้อมที่เอื้อต่อการลงทุนดังกล่าว จึงส่งผลให้มีความต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของนักลงทุนต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลทางตรงต่อความเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โดยสามารถสรุปภาพรวมของการส่งเสริมการลงทุนในปี 2562 ได้ดังนี้

	ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุนใน 2562	
	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)
การขอรับการส่งเสริม	1,624	756,104
การอนุมัติให้การส่งเสริม	1,500	447,360
การออกบัตรส่งเสริม	1,327	357,680

ที่มา : <http://www.boei.go.th>

จากตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุนดังกล่าว กิจกรรมที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่จะอยู่ในข่ายของกิจการเป้าหมายที่สอดคล้องกับนโยบายสำคัญของรัฐบาล โดยมีคำขอรับการส่งเสริมใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายที่สอดคล้องกับนโยบายสำคัญของรัฐบาล จำนวน 838 โครงการ เงินลงทุน 286,517 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 ของจำนวนโครงการทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติ หรือร้อยละ 38 ของมูลค่าการลงทุน ซึ่งจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล รองลงมาเป็น อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าการลงทุนสูงสุด อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวนพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยมีเนื้อที่ประมาณ 175,939 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สำหรับขาย/เช่า ประมาณ 110,558 ไร่ และพื้นที่ขาย/เช่าสะสม ประมาณ 88,906 ไร่ และมีพื้นที่คงเหลือ 21,652 ไร่ คิดเป็นมูลค่าการลงทุนสะสมประมาณ 3.9 ล้านล้านบาท และมีการจ้างงานในนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 499,000 คน สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรม 3 อันดับแรก ที่ได้รับความสนใจลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมมากที่สุด ได้แก่ อุตสาหกรรมเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง และอุตสาหกรรมยาง พลาสติก และหนังเทียม โดยประเทศที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ญี่ปุ่น จีน ฮังการี (ที่มา : [https://www.innnews.co.th/economy/news\\_562431/](https://www.innnews.co.th/economy/news_562431/))

ในส่วนของราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม จะขึ้นอยู่กับทำเล การเข้าถึงเส้นทางขนส่ง โครงการโครงสร้างพื้นฐาน และวัตถุดิบ ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในกรุงเทพฯ สูงที่สุดเพราะ

เป็นศูนย์กลางการขนส่งและไม่ไกลจากท่าเรือและสนามบินนานาชาติ ลำดับที่สองและสาม คือสมุทรปราการและปทุมธานี ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการสูงกว่าที่อื่นๆ เนื่องมาจากตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ รวมทั้งระบบขนส่งต่างๆ

ปัจจุบันสภาพการแข่งขันของนิคมอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง เนื่องจากมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่และส่วนขยายของผู้พัฒนาเดิมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ฝั่งตะวันออกของประเทศไทย โดยเป็นผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 ส่งผลกระทบให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนของนักอุตสาหกรรมมายังพื้นที่พัฒนาชายฝั่งภาคตะวันออกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงใกล้กรุงเทพฯ และท่าเรือแหลมฉบัง และมีความสูงจากระดับน้ำทะเลกว่า 70 -111 เมตร

## 2) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน

### ด้านสาธารณูปโภค

ประเทศไทยถือว่าเป็นหนึ่งในประเทศผู้บริโภคที่ใช้ไฟฟ้ามากที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยแบ่งวัตถุประสงค์การใช้น้ำออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) การบริโภคภาคครัวเรือน ได้แก่ การใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยว และ (2) การบริโภคภาคอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ทั้งนี้ อ้างอิงจากแผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ กรมทรัพยากรน้ำ โดยรายงานการใช้น้ำเพื่ออุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวปี พ.ศ. 2558 มีความต้องการน้ำอุปโภคบริโภค 4,783 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งในอนาคต ปี พ.ศ. 2580 คาดการณ์ความต้องการน้ำจำนวน 5,991 ล้านลูกบาศก์เมตร และการใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2558 ภาคอุตสาหกรรมมีความต้องการ 1,913 ล้านลูกบาศก์เมตร คาดการณ์ความต้องการน้ำในอนาคต ปี พ.ศ. 2580 จำนวน 3,488 ล้านลูกบาศก์เมตร ในพื้นที่หลักที่มีโรงงานและกลุ่มอุตสาหกรรม คือ กรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง รวมถึงพื้นที่ในภาคตะวันออกซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ สำหรับในภาคอื่น ๆ อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากภาคเกษตรและการผลิตเพื่อใช้ในท้องถิ่น

ที่มา : แผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ 20 ปี (พ.ศ. 2561 – 2580)

### ด้านพลังงาน

อุตสาหกรรมไฟฟ้าในประเทศไทย เป็นระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ถูกกำกับดูแลการดำเนินงานโดย กระทรวงพลังงาน (กน.) คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) และ คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) เพื่อพัฒนาและจัดหาพลังงานไฟฟ้าของประเทศให้มีความมั่นคงและยั่งยืน แต่เดิมการผลิตไฟฟ้าของประเทศไทยมีการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เป็นผู้ผลิตไฟฟ้าแต่เพียงผู้เดียว ต่อมาเนื่องจากแนวโน้มความต้องการใช้ไฟฟ้ามีเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร รัฐบาลจึงได้มีการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตไฟฟ้ามากขึ้นเพื่อลดภาระของ กฟผ. ในการลงทุนก่อสร้างโรงไฟฟ้าเพื่อรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 รัฐบาลได้มีนโยบายเพิ่มบทบาทของภาคเอกชนในการผลิตไฟฟ้าและเปิดโอกาสให้เข้าร่วมประมูลการสร้างโรงไฟฟ้าได้ ทำให้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ (Independent Power Producer: IPP) และผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer: SPP) เข้ามามีบทบาทในการผลิตไฟฟ้าในระบบของประเทศ และต่อมาในปัจจุบันเนื่องจากการสนับสนุนให้มีการใช้พลังงานหมุนเวียนในการผลิตไฟฟ้า จึงได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก (Very Small Power Producer: VSPP) เข้ามามีบทบาทเพิ่มในอุตสาหกรรมไฟฟ้าของประเทศ

## 2.2.4 ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล

### ● กลยุทธ์ทางธุรกิจ

#### 1) ขยายส่วนแบ่งการตลาดของการให้บริการด้านดิจิทัลในประเทศไทย

ทางบริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขยายส่วนแบ่งการตลาดของการให้บริการด้านดิจิทัลในประเทศไทย โดยเน้นการให้บริการทั้งศูนย์ Data Center โครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (FTTx) และการบริหารจัดการระบบไอที (Managed Service) กับเครือข่ายลูกค้าในกลุ่มของบริษัทฯ มากกว่า 1,000 ราย ซึ่งกระแสธุรกิจดิจิทัลที่เกิดขึ้นทั่วโลกผนวกกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจรูปแบบใหม่ที่รัฐบาลไทยคิดค้นเพื่อนำพาประเทศไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมจะเพิ่มความต้องการการบริการในด้านไอที

นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายส่วนแบ่งตลาดโดยการให้เพิ่มการบริการใหม่ ซึ่งแพลตฟอร์มที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาทิเช่น ศูนย์ Data Center จะต่อยอดให้บริการ สามารถสร้างการบริการรูปแบบใหม่เพื่อที่จะขยายตลาดลูกค้าและเพิ่มส่วนแบ่งตลาด บริการรูปแบบใหม่ที่บริษัทฯ ได้ศึกษาอยู่คือ การให้บริการ Cloud Solution อีกทั้งการที่ทางบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการให้บริการศูนย์ Data Center ยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายตลาดลูกค้าไม่เพียงแต่ โดยการดึงดูดให้บริษัทที่ให้บริการ System Integration (SI) และ Telecom Provider มาใช้บริการศูนย์ Data Center เพื่อให้บริษัทดังกล่าวสามารถให้บริการกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ มีความเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของธุรกิจดิจิทัลและพร้อมรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าว อย่างเช่น Big Data รวมถึง Internet of Things – IoT เพื่อปรับตัวให้ทันกับตลาดและดึงดูดลูกค้าใหม่ๆ

#### 2) การนำดิจิทัลแพลตฟอร์มที่มีไปใช้ในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับองค์กรโดยรวม

บริษัทฯ มีแผนที่จะนำดิจิทัลแพลตฟอร์มที่มีไปใช้ในกลุ่มธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้สามารถนำเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนั้นๆ มาใช้ อาทิเช่น automation หรือ Internet of Things เพราะเทคโนโลยีเหล่านี้ไม่เพียงแต่เพิ่มประสิทธิภาพของการทำงานในด้านต่างๆ ยังมีส่วนช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจเพราะสามารถดึงดูดภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนวัตกรรม

#### 3) ขยายธุรกิจการให้บริการด้านดิจิทัลไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน

นอกจากแผนการขยายส่วนแบ่งการตลาดในประเทศ ทางบริษัทฯ ยังศึกษาโอกาสที่จะขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศ ตามรอยกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ซึ่งประเทศที่เราศึกษาคือ ประเทศเขมร ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม ซึ่งประเทศเหล่านี้มีศักยภาพในการเติบโตด้านธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัลค่อนข้างมาก จากอุปสงค์ของการใช้อุปกรณ์และบริการที่เกี่ยวข้องกับไอทีที่มีมากกว่าอุปทานของอุปกรณ์และบริการเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว ซึ่งประสบการณ์การลงทุนนอกประเทศที่ผ่านมาและโครงการที่อยู่ในต่างประเทศของกลุ่มธุรกิจจะช่วยลดความเสี่ยงที่ธุรกิจนี้จะเผชิญสำหรับการขยายตัวไปต่างประเทศ

### ● กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

#### 1) กลุ่มลูกค้าของกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีเครือข่ายลูกค้าในกลุ่มของบริษัทฯ มากกว่า 1,000 ราย โดยบริษัทฯ สามารถต่อยอดในการให้บริการด้านดิจิทัลได้เพิ่มเติม ซึ่งบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นลูกค้าในกลุ่มธุรกิจขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ อุตสาหกรรมด้านอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น เพื่อรองรับความ

ต้องการใช้บริการด้านดิจิทัลที่เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับแนวโน้มการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบวนการผลิตเพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของลูกค้า สอดรับกับการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่รวดเร็วในปัจจุบัน

นอกจากนี้ จากการที่ภาครัฐได้มีการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ โดยได้มีการผลักดันการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ให้เกิดขึ้น ซึ่งตามนโยบายของ EEC ได้มีการสนับสนุนการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจด้านนวัตกรรมต่างๆ ที่มีความจำเป็นต้องใช้บริการด้านไอทีเป็นพื้นฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นบริษัท จึงได้พัฒนาความสามารถในการบริการด้านดิจิทัลอย่างต่อเนื่องเพื่อที่จะรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

## 2) กลุ่มลูกค้าของพันธมิตรของบริษัท

บริษัท มีแผนที่จะเติบโตไปพร้อมกับพันธมิตรของบริษัท โดยให้การสนับสนุนเพื่อขยายความสามารถในการให้บริการของพันธมิตรให้ครบวงจร เช่น การเสนอบริการ Data Center ให้แก่ลูกค้าของ System Integrator (SI) และ Managed Service and Business Process Outsourcing (BPO) ที่เป็นพันธมิตรของบริษัท เพื่อให้มีการนำเสนอบริการแก่ลูกค้าได้อย่างครบวงจร และทำให้สามารถบริหารจัดการทรัพยากรของลูกค้าเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 3) กลุ่มลูกค้าในต่างประเทศ

บริษัท ได้เล็งเห็นโอกาสการเติบโตทางธุรกิจในต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศกัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม และอินโดนีเซีย จากการขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัท ไปในต่างประเทศ อาทิเช่น กลุ่มธุรกิจการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายการลงทุนสร้างคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าไปในประเทศอินโดนีเซีย รวมถึงมีแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามเพิ่มเติม บริษัท จึงเล็งเห็นโอกาสในการขยายการให้บริการด้านดิจิทัลให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าในประเทศดังกล่าว ซึ่งเป็นประเทศที่มีอุปสงค์ด้านไอทีมากกว่าอุปทาน

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 2.3.1 ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างจัดเป็นต้นทุนที่สำคัญทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัท มีนโยบายในการจัดหาที่ดินและผู้รับเหมา สรุปได้ดังนี้

#### ● การหาที่ดิน

บริษัท มีนโยบายจัดหาให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการตามความต้องการใช้ที่ดินในแต่ละช่วงเวลา และไม่มีนโยบายที่จะถือครองที่ดินเปล่า โดยการจัดซื้อที่ดินจะจัดซื้อตามแผนงานการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยอันอาจเกิดขึ้นจากการลงทุนซื้อและสะสมที่ดินจำนวนมากทั้งที่ยังไม่มีโครงการในอนาคตรองรับ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าแสดงความต้องการขยายพื้นที่การเช่าในอนาคตอย่างชัดเจน บริษัท อาจพิจารณาซื้อที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดกันเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการส่วนขยายให้แก่ผู้เช่าได้

บริษัท จะจัดหาที่ดินจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือจัดหาจากลูกค้าของบริษัท ซึ่งอาจจะอยู่ในรูปแบบการซื้อหรือเช่า รวมทั้งการจัดซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดิน โดยบริษัท มีนโยบายที่จะคัดเลือกที่ดินไว้สองทำเลเป็นอย่างน้อย ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัท สามารถต่อรองและจัดซื้อที่ดินได้ในทำเลที่ตั้งและราคาที่เหมาะสมเสมอมา

### หลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกตรงตามความต้องการและข้อกำหนดของผู้เช่า ตลอดจนเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ที่อยู่ใกล้ท่าเรือหรือเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะมาเช่ารายใหม่อื่นๆ ได้ ภายหลังจากที่ผู้เช่าเดิมหมดสัญญา
- ราคาของที่ดินต้องไม่สูงเกินไปทั้งในกรณีเป็นกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) และต้องสะท้อนกลับมาเป็นค่าเช่าต่อเดือนที่ทำให้บริษัท มีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคา
- ที่ดินจะต้องมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับการจัดทำโครงการในครั้งแรก และรองรับการขยายโครงการของผู้เช่าในอนาคต ตลอดจนมีความยืดหยุ่นสูงในการตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะมาเช่ารายใหม่อื่นๆ ได้

ฝ่ายบริหารและทีมงานที่ดินมีการศึกษา วิเคราะห์ จัดเก็บ และปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินให้มีความเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งจะช่วยให้บริษัท มีข้อมูลที่เหมาะสมต่อการนำไปวิเคราะห์แผนการพัฒนาโครงการใหม่ๆ รวมทั้งสามารถประเมินและวางกลยุทธ์ในการจัดซื้อและงบประมาณที่จะใช้ในการจัดหาที่ดินได้อย่างถูกต้อง ซึ่งข้อมูลดังกล่าวก็จะถูกส่งต่อไปยังฝ่ายการเงินเพื่อนำไปวางแผนการใช้จ่ายเงินและจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและประหยัดที่สุดเพื่อใช้ในการจัดซื้อที่ดินต่อไป

### ● การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

รูปแบบในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ตามลักษณะประเภทของโครงการ ดังนี้

1. การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) กลุ่มบริษัทฯ จะทำการเปิดประมูลข้อเสนอจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เปรียบเทียบราคา เลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง และตกลงราคากันในเบื้องต้น เพื่อที่จะนำไปเสนอประมูลกับลูกค้า อย่างไรก็ตาม การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างอาจไม่ได้อยู่ภายใต้การพิจารณาของกลุ่มบริษัทฯ ในทุกกรณี อาทิเช่น กรณีที่ผู้เช่าต้องการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างเองหรือได้มีการระบุบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้แล้วล่วงหน้า
2. การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กลุ่มบริษัทฯ จะทำการเปิดประมูลข้อเสนอจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เปรียบเทียบราคา และคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างตามกระบวนการและหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่ได้กำหนดไว้

เนื่องจากบริษัทฯ ต้องมีการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ เป็นประจำ จึงได้กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และนโยบายการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยมุ่งเน้นความโปร่งใส เที่ยงธรรม และเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไว้ดังนี้

### ขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง

- ส่งข้อกำหนดและขอบเขตงาน (TOR) ให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อได้รับอนุมัติ โดยบริษัทฯ จะทำการตรวจสอบคุณสมบัติและประวัติของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง แต่ละรายอย่างละเอียดโดยเฉพาะบริษัทรับเหมาก่อสร้างรายใหม่ที่บริษัทฯ ไม่เคยร่วมงานด้วยมาก่อนในอดีต
- พิจารณาข้อเสนอของผู้ประกวดราคาทั้งทางด้านเทคนิคและราคา

- คณะทำงานประเมินพิจารณาคัดเลือก
- ดำเนินการทำสัญญาจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้าง โดยสัญญาว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างส่วนมากจะเป็นสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey contract) ซึ่งครอบคลุมการออกแบบ การจัดหาวัสดุก่อสร้าง และการก่อสร้าง โดยสัญญาจ้างจะครอบคลุมทั้งค่าวัสดุและค่าแรง

#### หลักเกณฑ์และนโยบายในการคัดเลือกและบริหารจัดการผู้รับเหมา

- กำหนดและตรวจสอบรายชื่อของบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุมัติ (Approved List) รวมถึงส่งเสริมให้มีการแข่งขันกันอย่างเปิดเผยและโปร่งใส โดยจะกำหนดรายละเอียดข้อกำหนดและขอบเขตงานล่วงหน้าเพื่อจัดประกวดงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2 ราย
  - ปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการพิจารณาเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างได้แก่ ผลงานในอดีตที่ผ่านมาของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คุณภาพของงานที่ส่งมอบ ระยะเวลาการใช้ก่อสร้าง ราคาที่เสนอ และบริการภายหลังการส่งมอบโครงการ
  - การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจอนุมัติและระเบียบของบริษัท
  - สัญญาจ้างงานบริษัทรับเหมาจะต้องผ่านการสอบทานจากที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญ
  - แบ่งแยกหน้าที่ระหว่างการลงนามทำสัญญาจ้าง การตรวจรับงาน และการบันทึกบัญชี
    - สัญญารับเหมาก่อสร้างจะได้รับการลงนามโดยผู้บริหารที่มีอำนาจลงนาม
    - ฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นผู้ทำหน้าที่ตรวจรับงาน โดยจะตรวจสอบงานที่สร้างเสร็จจริง และจัดทำรายงานความก้าวหน้าของการก่อสร้างทุกเดือน เพื่อส่งมอบให้แก่ฝ่ายบริหาร ทั้งนี้การตรวจรับงานจะต้องมีการตรวจสอบคุณภาพและความสำเร็จของงานว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญา
    - ฝ่ายบัญชีและการเงินจะเป็นผู้รับผิดชอบโดยดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการบันทึกบัญชี และชำระเงินเมื่อครบกำหนดตามสัญญาภายหลังจากที่ฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้างตรวจรับงานแล้ว
  - จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานสำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น คู่มือกระบวนการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คู่มือการปฏิบัติงานสำหรับฝ่ายจัดการโครงการก่อสร้าง เป็นต้น โดยหน่วยงานต่างๆ จะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนและกระบวนการทำงานที่ได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด
- **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

บริษัทฯ มีนโยบายก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยยึดหลักการจัดการที่ดี และมีการควบคุมอย่างเคร่งครัด โดยให้ความสำคัญกับกระบวนการการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างเข้มงวด ตลอดจนมีการส่งเสริมและสนับสนุนการอนุรักษ์ การประหยัดและใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า

โดยก่อนที่บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบสถานะของผู้เช่า โดยพิจารณาความน่าเชื่อถือ, ประวัติบริษัท, สินค้าที่บริษัททำการผลิต และงบการเงินผู้เช่าโครงการในเบื้องต้น รวมทั้ง บริษัทฯ ได้ระบุในสัญญาเช่าระหว่างบริษัทฯ และผู้เช่าที่มีการเก็บวัตถุดิบรายได้อย่างชัดเจนว่าผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในเรื่องการรักษาสภาพแวดล้อมอย่างเคร่งครัดเพื่อให้การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ส่งผลกระทบในเชิงลบใดๆ ต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงไม่เคยมีปัญหามาก่อน ไม่เคยละเมิด ไม่เคยฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยมีกรณีพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

### 2.3.2 ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

ที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาที่ดินดังนี้

- **การจัดหาที่ดิน**

ในการจัดหาที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (ดำเนินการโดยกลุ่มบริษัท WHAID) จะจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินในท้องถิ่นโดยตรงหรือจัดซื้อจากพันธมิตรของกลุ่มบริษัท WHAID โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของโครงการจะต้องมีความเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบหรือท่าเรือและอยู่ในเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยราคาที่ดินต้องไม่สูงเกินไปเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้ทำให้ราคาจำหน่ายต่อหน่วยไม่สูง และทำให้มีความได้เปรียบในการแข่งขันทางด้านราคา ตลอดจนขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้และต้องเป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน

นอกจากนี้ จะต้องมีการระบายน้ำ ลำรางหรือคลองสาธารณะในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถรองรับการระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจนสามารถระบายทิ้งได้อย่างเพียงพอ และลักษณะดินภายในพื้นที่โครงการจะต้องมีความแข็งแรงที่เหมาะสม ไม่อ่อนจนเกินไปสำหรับงานฐานรากอาคารหรือโรงงาน

- **ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท WHAID จะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และระบบสาธารณูปโภคที่มาตรฐานเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด โดยจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท WHAID ได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมทุกประการ

### 2.3.3 ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน

น้ำดิบและเชื้อเพลิงสำหรับผลิตพลังงานไฟฟ้าเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการประกอบธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน โดยมีนโยบายในการจัดหาวัตถุดิบประเภทต่างๆ ดังนี้

- **การจัดหาน้ำดิบ**

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (ดำเนินการโดยกลุ่มบริษัท WHAUP) เป็นธุรกิจที่จำเป็นต้องมีแหล่งน้ำดิบที่เพียงพอไว้สำหรับให้บริการแก่ลูกค้าผู้ประกอบการและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม และสำหรับใช้ในการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยกลุ่มบริษัท WHAUP จะจัดหาน้ำดิบจาก 3 แหล่ง เพื่อให้บริการ ได้แก่

- (1) บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) (“EASTW”) เป็นบริษัทที่ได้รับสัมปทานรายใหญ่ในเขตพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งให้บริการครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา
- (2) กรมชลประทาน โดยเป็นการรับซื้อน้ำดิบจากกรมชลประทานผ่าน บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท WHAID
- (3) กลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ได้แก่ น้ำจากบ่อน้ำธรรมชาติในพื้นที่ของกลุ่มดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันปัญหาการขาดแคลนน้ำของผู้ประกอบการภายในเขตพื้นที่ และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในนิคมอุตสาหกรรม

## ● การจัดการเชื้อเพลิง

ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (ดำเนินการโดยกลุ่มบริษัท WHAUP) เป็นการร่วมลงทุนกับกลุ่มพันธมิตร โดยให้บริการพลังงานที่ผลิตจากเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Power Plant) และพลังงานทางเลือก (Renewable Power Plant) โดยเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตกระแสไฟฟ้า แบ่งได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

(1) เชื้อเพลิงที่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา

### ● ถ่านหิน

ลงนามสัญญาเพื่อจัดหาและขนส่งถ่านหิน (Coal Supply and Transport Agreements) กับบริษัท คู่สัญญาขนาดใหญ่ของประเทศอินโดนีเซียเพื่อทำการจัดหาและขนส่งถ่านหินชนิดบิทูมินัสจากประเทศอินโดนีเซียให้กับโรงไฟฟ้าเก็คโค-วัน เพื่อเป็นเชื้อเพลิงในการผลิตไฟฟ้า ตามกระบวนการที่กำหนดในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า

### ● ก๊าซธรรมชาติ

มีการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับ ปตท. เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับโรงไฟฟ้า โกลว์ ไลฟ์, โรงไฟฟ้า กัลป์ เจพี เอ็นแอลแอล, โรงไฟฟ้า บี. กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1, โรงไฟฟ้า กัลป์ วีทีพี, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 1, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 2, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 3, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 4 และโรงไฟฟ้า กัลป์ เจพี เอ็นแอลแอล 2

(2) เชื้อเพลิงที่ไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา

### ● น้ำ

เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังน้ำ โดยน้ำที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา อย่างไรก็ตามปริมาณน้ำในแต่ละช่วงของปีอาจมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับสภาวะอากาศและปริมาณน้ำฝนตามฤดูกาล

### ● แสงอาทิตย์

แสงอาทิตย์เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยแสงอาทิตย์ที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุน อย่างไรก็ตามปริมาณและความเข้มของแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงอาจมีความไม่แน่นอนและไม่สามารถคาดการณ์ด้วยความแม่นยำได้ เพราะขึ้นกับฤดูกาลและสภาพอากาศในแต่ละช่วงเวลา

## ● ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการผลิตและจัดจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริหารจัดการน้ำเสียนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการ เช่น ตะกอน และน้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัด ซึ่งได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด โดยมีการดำเนินการเพื่อควบคุมและจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) ตะกอน มีการว่าจ้างผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญในการกำจัดและได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ให้เป็นผู้นำตะกอนไปฝังกลบ

(2) น้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัด จะมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ ซึ่งน้ำจะต้องมีคุณภาพเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท WHAID ยังมีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ระบบ Online Monitoring (ระบบ EMC2)

เพื่อให้วิศวกรสามารถตรวจสอบคุณภาพ และประสิทธิภาพของระบบบริหารจัดการน้ำเสียได้อย่างใกล้ชิด นอกจากนั้นยังได้มีการบริหารจัดการน้ำแบบครบวงจร โดยการทำน้ำกลับมาใช้ใหม่ให้มีประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ เนื่องจาก WHAUP ได้รับการรับรองจาก ISO 14000:2004 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานอย่างเคร่งครัด และที่ผ่านมา WHAUP ไม่เคยมีข้อพิพาทหรือการฟ้องร้องเกี่ยวกับการสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่เคยได้รับการตักเตือนหรือปรับจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายที่ WHAUP ต้องปฏิบัติแต่อย่างใด

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

### 2.4.1 ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่ยังไม่ส่งมอบ ซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่อยู่ระหว่างก่อสร้าง/ยังไม่เริ่มรับรู้รายได้ ดังนี้

	ที่ตั้งโครงการ	บริษัท	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (%การก่อสร้างแล้วเสร็จ)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้
1	แหลมฉบัง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	36,695	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	86%	ไตรมาส 2 / 2563
2	แหลมฉบัง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	10,103	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	86%	ไตรมาส 2 / 2563
3	บางนา-ตราด กม.23	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เค พีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด	8,349	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	100%	ไตรมาส 4 / 2563
4	บางนา-ตราด กม.23	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เค พีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด	3,212	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	0%	ไตรมาส 4 / 2563

### 2.4.2 กลุ่มธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมให้กับลูกค้า จำนวน 6 พื้นที่ เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 364 ไร่

	ที่ตั้งโครงการ/ชื่อโครงการ	บริษัท	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (%การก่อสร้างแล้วเสร็จ)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ/ส่งมอบและเริ่มรับรู้รายได้
1	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด) (WHA EIE)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท (มาบตาพุด) จำกัด	5	ดำเนินการแล้วเสร็จ	100%	2563

	ที่ตั้งโครงการ/ ชื่อโครงการ	บริษัท	ขนาด พื้นที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	ความคืบหน้า ของโครงการ (%การก่อสร้าง แล้วเสร็จ)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะ ก่อสร้างแล้วเสร็จ/ ส่งมอบและเริ่มรับรู้ รายได้
2	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	บริษัท ดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด อีสต์ส เตอเรียลเอสเตท จำกัด	19	ดำเนินการแล้ว เสร็จ	100%	2563
3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (WHA ESIE 4)	บริษัท ดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 4 อีสต์ส เตอเรียลเอสเตท จำกัด	39	ดำเนินการแล้ว เสร็จ	100%	2563
4	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA ESIE 2)	บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเทรี ยล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	230	ดำเนินการแล้ว เสร็จ	100%	2563
5	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี 2	บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเทรี ยล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	35	ดำเนินการแล้ว เสร็จ	100%	2563
6	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง	บริษัท ดับบลิว เอชเอ ระยอง ที่ดิน อุตสาหกรรม จำกัด	36	ดำเนินการแล้ว เสร็จ	100%	2563

#### 2.4.3 กลุ่มธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน

-ไม่มี-

#### 2.4.4 กลุ่มธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล

-ไม่มี-

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม

##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

เนื่องจากลูกค้าของบริษัทฯ จำนวนมากเป็นบริษัทข้ามชาติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศ และระดับโลกจึงส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าและรายได้ของบริษัทฯ ดังเช่น เหตุการณ์ Brexit ในปี 2559 ต่อเนื่อง 2561 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ผลิตที่ส่งสินค้าออกไปยังประเทศอังกฤษ เหตุการณ์ในปี 2561 ธนาคารกลางสหรัฐ ประกาศขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ทำให้กลุ่มลูกค้าอาจตัดสินใจชะลอแผนลงทุน รวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความสนใจและความมั่นใจของกลุ่มลูกค้าในการเข้ามาลงทุนในประเทศไทย นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงคณะรัฐบาล หรือคณะทำงานที่เกี่ยวข้องที่บ่อยครั้ง ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องและไม่แน่นอนทางด้านนโยบาย ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะในส่วนของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุน การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังเป็นแหล่งลงทุนที่น่าสนใจของต่างประเทศที่จะเข้ามาทำธุรกิจในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เนื่องจากประเทศไทยมีแรงงานที่มีคุณภาพมากกว่าและอัตราค่าจ้างไม่สูงมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับยุโรปและสหรัฐอเมริกา รวมถึงประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชีย อีกทั้งสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน (Trade War) ส่งผลให้ผู้ผลิตในจีนหลายรายย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยซึ่งเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ประกอบกับการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่พร้อม รวมถึงรัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการลงทุนตามนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ส่งผลให้ภาพรวมการลงทุนของประเทศไทยยังสามารถขยายตัวได้ ขณะเดียวกันภาวะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจกลับส่งผลกระทบในเชิงบวกให้กับธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่จำเป็นต้องลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานจึงส่งผลให้การตัดสินใจเช่า หรือ Outsource ธุรกิจที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักขององค์กรเป็นทางเลือกที่ดีในช่วงสภาวะดังกล่าว ดังจะเห็นได้ว่าภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ บริษัทฯ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จากผลของความสำเร็จจากการขยายฐานรายได้จากการดำเนินงานที่กว้างขึ้นโดยไม่พึ่งพาธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งมากเกินไป รายได้จากการเช่าและรายได้จากระบบสาธารณูปโภคที่มีความสม่ำเสมอช่วยเพิ่มสมดุลให้แก่โครงสร้างรายได้ อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 11 แห่งของบริษัทฯ ยังมีลูกค้าขยายธุรกิจในสัดส่วนที่สูงและมีการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะกลุ่มซึ่งช่วยลดความเสี่ยงอีกด้วย

##### 3.1.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยบริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ครบกำหนดใน 1 ปี จากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 3,936.9 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวทั้งจำนวน จึงส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวน 1,374.3 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมบางส่วนมีการคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จะมีภาระในการจ่ายดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบทำให้กำไรของบริษัทฯ ลดลง

อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ ที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่ในปัจจุบันอยู่ในอัตราไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum Lending Rate หรือ MLR) ของสถาบันการเงินนั้นๆ ประกอบกับ

แผนการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้นไม่ได้พึ่งพิงการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว แต่บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายจัดหาเงินทุนและระดมทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ อย่างสมดุล โดยเฉพาะส่วนการระดมทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์และจากการจำหน่ายทรัพย์สินผ่านกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่นำมาใช้ในการลงทุนในอนาคต และด้วยบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงสามารถเพิ่มช่องทางการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้ โดยในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการดำเนินการเสนอขายหุ้นกู้จำนวนรวม 6,700 ล้านบาท 11,800 ล้านบาท และ 5,700 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบริหารดอกเบี้ยของบริษัทฯ ให้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลงแต่ยังคงอยู่ในระดับความเสี่ยงที่บริษัทฯ รับผิดชอบได้ บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรม Interest Rate Swap เพื่อเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้บางส่วน โดย ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนมูลค่าธุรกรรมคงเหลือ 7,100 ล้านบาท เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate) ในบางช่วงเวลา โดยหุ้นกู้ส่วนที่เหลือ ยังคงมีดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) และดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate)

### 3.1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีแผนงานขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม และทั้งในและต่างประเทศ การพัฒนาและลงทุนในโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ย่อมมีความเสี่ยงที่แผนการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการ และแผนงานที่กลุ่มบริษัทฯ กำหนดไว้ หรือไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดไว้ (เช่น เกิดความล่าช้าขึ้นจากการก่อสร้างโรงงาน และการจัดหาวัตถุดิบ การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ข้อบังคับในต่างประเทศ ความไม่แน่นอนทางการเมืองในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น) หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญได้

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงพิจารณาคัดเลือกโครงการลงทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนภายในต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return) ในระดับที่เหมาะสม และศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) รวมถึงการศึกษาผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ (Sensitivity Analysis) อย่างละเอียด และหากเป็นโครงการร่วมทุน (Joint Venture) บริษัทฯ ก็มีนโยบายเลือกผู้ร่วมลงทุนอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ฐานะทางการเงิน และประวัติผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของผู้ร่วมลงทุนอีกด้วย

## 3.2 ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

### 3.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่น

ในปัจจุบันผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่นได้มีการสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เช่นเดียวกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่จะจำหน่ายและให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และผู้ประกอบการที่อยู่ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่จะจำกัดการให้บริการอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมของผู้พัฒนาเอง ในขณะที่บริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาโครงการ ที่มีคุณภาพสูงที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และสร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการใช้ประโยชน์จากความชำนาญในการออกแบบโครงการ แบบ Built-

to-Suit ที่ต้องอาศัยความชำนาญระดับสูง มาใช้ในการพัฒนาโครงการ ในรูปแบบที่เรียกว่า Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built Warehouse เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้งที่ โดยยังคงนโยบายการจัดหาทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์การขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า จึงเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ค่อนข้างแตกต่างไปจากคู่แข่งในตลาด

ในปัจจุบันผู้ประกอบการให้เช่าโครงการ ประเภท Built-to-Suit คุณภาพสูงยังมีน้อยมาก เนื่องจากมีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดประเภทนี้สูงและจะประสบความสำเร็จได้ยาก โครงการ ประเภทนี้ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญและความละเอียดอ่อนในการทำความเข้าใจความต้องการซึ่งซับซ้อนของลูกค้า ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องทำเลที่ตั้งและความสามารถในการจัดหาและลงทุนในที่ดิน ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า รวมทั้งความต้องการของบริษัทฯ รวมถึงต้องมีความชำนาญ ความยืดหยุ่น และความอดทนในการร่วมออกแบบ พัฒนาผลิตภัณฑ์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของลูกค้า รวมถึงความสำเร็จในอดีตสามารถช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติที่มีมาตรฐานการคัดเลือกที่สูง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการพัฒนาการเรียนรู้และพยายามพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้าและบริการของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้นตลอดเวลา

### 3.2.2 ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโครงการที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง และการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

การให้เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ จะเป็นการให้เช่าทั้งแบบ Built-to-Suit ที่ได้มีการตกลงทำสัญญากันก่อนการก่อสร้าง และแบบโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built)

กรณีการให้เช่าพื้นที่แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้างและส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว ความเสี่ยงของบริษัทฯ จากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดหาทำเลที่ตั้งร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และผู้เช่า รวมถึงบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการออกแบบ การก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้เช่าและสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นในบริษัทฯ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสถานที่เพื่อประกอบการใหม่ค่อนข้างสูง ความเสี่ยงของบริษัทฯ จากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำ โดย ณ สิ้นปี 2562 ผู้เช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ (อาทิเช่น กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มดีเคเอสเอช กลุ่มไทยเบฟ และ กลุ่มอิตาชิ เป็นต้น) นอกจากจะต่อสัญญาเช่าเดิมแล้ว ยังคงมีการขยายพื้นที่เช่ากับกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ ส่วนใหญ่ได้เริ่มเช่าพื้นที่ในโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับบริษัทฯ ก่อน จากนั้นได้ขยายพื้นที่เช่าและเปลี่ยนมาใช้คลังสินค้าในโครงการแบบ Built-to-Suit ในภายหลัง

นอกจากนี้ หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่อสัญญา บริษัทฯ ก็สามารถนำโครงการที่ถึงแม้จะเป็นแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและจริงใจของบริษัทฯ ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 – 12 เดือน

ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่ในโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่า เนื่องจากเป็นโครงการประเภทที่พัฒนาขึ้นก่อนจะมีการปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้น เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของผู้เช่าบางประเภทที่ต้องการเช่าใช้พื้นที่อาคารอย่างทันท่วงที รวมถึงเป็นการบริหารจัดการต้นทุนโครงการก่อสร้างและการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในด้านของความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หากผู้เช่าเริ่มดำเนินกิจการและวางฐานการผลิตแล้ว หากไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกอื่นอย่างรุนแรง โดยทั่วไปผู้เช่าจะไม่ย้ายออกภายหลังจากหมดสัญญา และเนื่องจากคุณภาพของโครงการของบริษัทฯ ที่ตอบสนองความต้องการและเป็นที่ยอมรับจากกลุ่มผู้เช่า ในกรณีหากมีพื้นที่ว่างจากการไม่ต่อสัญญาเช่า บริษัทฯ จะสามารถนำโครงการ ออกให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อไปได้อย่างคล่องตัว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นพัฒนาและให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์หลักที่สำคัญ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้ไม่ยากนัก อีกทั้ง บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบและคุณภาพในด้านโครงสร้างของโครงการ รวมทั้งยังคงรักษาความเป็นมาตรฐานระดับสูงของโครงการ ซึ่งได้รับผลตอบแทนจากผู้เช่าเป็นอย่างดี

### 3.2.3 ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่า อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ลูกค้าได้รับผลกระทบในเชิงลบจากภาวะเศรษฐกิจและภาคอุตสาหกรรมหรือจากการดำเนินธุรกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกลุ่มลูกค้าจนอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญา บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากรายได้ค่าเช่าที่ลดลงหรือมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ เป็นบริษัทชั้นนำ มีความน่าเชื่อถือ และมีความมั่นคงทางการเงินในระดับสูง รวมถึงบริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันค่าเช่าและบริการเป็นเงินสด และ/หรือหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร ซึ่งเงื่อนไขของสัญญาเช่าสำหรับโครงการ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ยังได้กำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ

### 3.2.4 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย

เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วยการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เช่าและจำหน่าย โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างตามสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey contract) เพื่อทำการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ ได้ตกลงร่วมกันกับลูกค้า โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีกระบวนการพิจารณาบริษัทผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงต่างๆ ตามข้อกำหนดคุณสมบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ เพื่อมาเป็นรายชื่อที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ ตัดสินใจว่าจ้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าวคือบริษัท บี.เอส.วอย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ให้เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างเกือบทุกโครงการ โดยเฉพาะโครงการประเภท Built-to-Suit เนื่องจากการพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์ของบริษัทฯ ในด้าน คุณภาพงาน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ ความสามารถในการส่งมอบโครงการที่ตรงตามเวลา ตลอดจนบริการภายหลังการขายที่ดี รวมทั้งการตัดสินใจเลือกของผู้เช่าเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการประเภท Built-to-Suit ที่ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีการพึ่งพิงความสามารถของบริษัท บี.เอส.วอย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้มีนโยบายว่าจ้าง บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด โดยเฉพาะและยังเปิดโอกาสที่จะร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นๆ ที่มีมาตรฐานสูง โดยได้มีการคัดสรรบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่เป็นระบบและมีความโปร่งใสผ่านทางการเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เหมาะสมสำหรับแต่ละโครงการ เว้นแต่กรณีโครงการที่ผู้เช่าโดยเฉพาะในรูปแบบ Built-to-Suit หรือผู้เช่ากลุ่มเดิมได้กำหนดหรือคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้ว

ทั้งนี้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำเป็นต้องมียุทธศาสตร์ประกอบหลายประการซึ่งรวมถึง แหล่งเงินทุน ความรู้ ความเชี่ยวชาญในด้านการจัดหาทำเลที่ดิน การออกแบบและจัดวางแผนผังอาคาร ตลอดจนความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งความสามารถในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพระดับสูงของบริษัทฯ ไม่ได้เกิดจากการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง แต่เป็นการผสมผสานสิ่งสำคัญในด้านต่างๆ และทำงานร่วมกันกับผู้เช่า ผู้รับเหมา และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และที่ผ่านมา บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้าง มีชื่อเสียงที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางในอุตสาหกรรมมานานกว่า 20 ปี และมีได้มุ่งเน้นหรือมีความเชี่ยวชาญที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และมีความสัมพันธ์ที่ดีในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 มีนาคม 2555 เพื่อกำหนดข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจโดยกำหนดกรอบความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งในด้านคุณภาพและราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่า และแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง ตลอดจนกำหนดข้อตกลงในการนำองค์ความรู้ไปใช้ โดยได้มีการกำหนดผลิตภัณฑ์ข้อมูลทางเทคนิค และ/หรือองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบริษัทฯ และบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด รวมทั้งบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ตกลงที่จะเข้าร่วมประมวลงานโครงการประเภท Built-to-Suit เมื่อบริษัทฯ ร้องขอ ตลอดจนบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด จะไม่นำข้อมูลทางเทคนิค และองค์ความรู้ต่างๆ ที่พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัทฯ ไปเปิดเผย หรือนำไปใช้กับงานก่อสร้างของคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือเข้าทำสัญญาความร่วมมือในลักษณะเดียวกันนี้กับคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีได้รับความยินยอมจากบริษัทฯ ในทางกลับกัน การว่าจ้างผู้รับเหมาของบริษัทฯ ไม่ได้เป็นลักษณะผูกมัดกับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใดรายหนึ่ง ดังนั้นบริษัทฯ สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นที่ไม่ใช่บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัทฯ และสามารถนำองค์ความรู้ที่พัฒนาร่วมกันไปใช้เพื่อพัฒนาโครงการ ภายใต้มาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้เช่าโดยไม่ขัดกับข้อตกลงทางธุรกิจ

### 3.2.5 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

สำหรับธุรกิจการพัฒนาโครงการให้เช่า บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งมุ่งเน้นที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันทีหรือในอนาคตอันใกล้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมากๆ โดยที่ยังไม่มีแผนการพัฒนารองรับหรือยังไม่มีแผนชัดเจนว่าจะมีผู้มาเช่าหรือไม่ แต่เนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นจึงทำให้มีการแข่งขันเพื่อซื้อหรือเช่าที่ดินในทำเลที่ีระหว่างผู้ประกอบการต่างๆ จึงอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือการที่บริษัทฯ จะไม่สามารถจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ตั้งที่ต้องการภายใต้ต้นทุนที่ต้องการได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ของบริษัทฯ สูงขึ้น หรือบริษัทฯ อาจตัดสินใจไม่ลงทุนเนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการสำรวจและจัดซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการ ของ บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นว่า การซื้อที่ดินสะสมไว้เป็นจำนวนมาก โดยไม่มีแผนการพัฒนา รอนั้นหรือยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะมีผู้จะมาเช่าหรือไม่ ไม่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งยังอาจ ก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินต่อบริษัทฯ ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการจัดซื้อที่ดินไว้ในปริมาณที่ สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ โดยเป็นที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันทีหรือในอนาคตอันใกล้ หรือเป็นที่ดินที่มีการวางแผนร่วมกันกับลูกค้าสำหรับส่วนต่อขยายโครงการของลูกค้า และยังมีนโยบายในการ ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับที่ดินบางแปลง โดยคำนึงถึงการศึกษาความเป็นไปได้ของผลตอบแทนจากการ ลงทุนเป็นสำคัญ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งที่ได้ตกลง ร่วมกันกับผู้เช่าได้ดีกว่าการสะสมที่ดินดังเช่นผู้ประกอบการรายอื่นๆ ตลอดจนมีความยืดหยุ่นในการที่จะ รองรับการขายธุรกิจของผู้เช่า และสามารถควบคุมราคาคืนทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

### 3.2.6 ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นการขายสินทรัพย์ให้แก่ กองทรัสต์ฯ ซึ่งจำเป็นต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ โดยบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ กองทรัสต์ฯ จะไม่สามารถออกเสียงในกรณีนี้ได้ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย ดังนั้นหากในช่วง ปีใดปีหนึ่งบริษัทฯ ไม่มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ฯ หรือแผนการขายสินทรัพย์ล่าช้าออกไป รายได้รวมและ ผลกำไรของบริษัทฯ อาจมีความผันผวนได้

ในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมส่วนแบ่งกำไร จากการขายสินทรัพย์ในบริษัทรวมค่าให้แก่กองทรัสต์ฯ จำนวน 2,875 ล้านบาท 3,280 ล้านบาท และ 1,800 ล้าน บาท ตามลำดับ (โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์กองใหม่ ชื่อว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช “HREIT” เพิ่มอีกหนึ่งกอง) บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงหากกองทรัสต์ฯ ชะลอการซื้อ สินทรัพย์เนื่องจากไม่สามารถระดมทุนหรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อขยายการลงทุนได้อย่างเพียงพอ อาจส่งผลให้ บริษัทฯ ไม่สามารถขายสินทรัพย์ได้ตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ ขายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ระดับ Investment Grade ทำให้ กองทรัสต์ฯ สามารถก่อภาระเงินกู้ยืมได้สูงสุดเพิ่มขึ้นจากปกติร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม เป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในด้านความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ฯ ได้ทางหนึ่ง และส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ลดลง และสามารถเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ได้ อันทำให้กองทรัสต์ฯ เป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าการขายสินทรัพย์ให้แก่ กองทรัสต์ฯ จะสามารถทำได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง บริษัทฯ ยังอาจพิจารณาขายสินทรัพย์ให้แก่ผู้สนใจรายอื่น นอกจากกองทรัสต์ฯ เช่น ผู้เช่าของโครงการ หรือนักลงทุนรายอื่น เป็นต้น

### 3.2.7 ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ

เนื่องจากรายได้หลักของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ มาจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา รวมถึงบริษัทฯ ยังเป็นผู้บริหารในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าให้กับกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงอาจมีความเสี่ยงจาก

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่ทั้งบริษัทฯ และกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ มีพื้นที่วางที่เป็นที่ต้องการของลูกค้ายในลักษณะเดียวกัน ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ในเวลาใกล้เคียงกัน และความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าเดิมย้ายหรือขยายพื้นที่เช่าไปยังบริเวณพื้นที่ของเจ้าของอื่นที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

อย่างไรก็ตาม โดยปกติผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่โครงการ จะพิจารณาตัดสินใจเลือกจากความต้องการของตนเองเป็นหลักโดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือก เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด ลักษณะเฉพาะ และกรอบระยะเวลาการใช้พื้นที่ อีกทั้งสัญญาเช่าสำหรับโครงการในลักษณะ Built-to-Suit ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว โอกาสที่พื้นที่เช่าของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ จะว่างจากการที่ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่าจึงมีค่อนข้างต่ำ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการย้ายพื้นที่เช่าไปยังพื้นที่อื่นค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้เช่ามักจะไม่ย้ายพื้นที่เช่าโดยไม่จำเป็น

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ และกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ การแข่งขันจะเป็นไปอย่างโปร่งใสตามแบบการค้ำปกติ (Arm-length basis) ผู้บริหารของบริษัทฯ ทั้งในฐานะที่มิงานผู้พัฒนาโครงการเพื่อให้เช่าและในฐานะผู้บริหารดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจอย่างยิ่งที่จะทำให้ทั้งบริษัทฯ กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ เติบโตคู่กันไปอย่างยั่งยืน

### 3.2.8 ความเสี่ยงจากการจากการขยายกิจการไปยังธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปสู่การให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยเริ่มจากโครงการแรกที่ ถ. บางนา-ตราด ซึ่งบริษัทฯ ได้สร้างขึ้นตามความต้องการของผู้เช่า และจากการเข้าซื้ออาคารสำนักงาน SJ Infinite I (Equinox เดิม) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งให้แก่บริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้ออาคาร SJ Infinite I ดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการบริษัทฯ และเพิ่มความเสี่ยงในระยะสั้น เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นอาคารใหม่ ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการได้เพียงเล็กน้อยจากส่วนของผู้เช่าที่เริ่มทยอยเข้ามาใช้พื้นที่ ในขณะที่บริษัทฯ มีต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้ออาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิครอบครองของโครงการอาคารสำนักงาน อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคา ที่บริษัทฯ จะต้องบันทึกเต็มจำนวน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่า เนื่องจากทำเลย่านวิภาวดีนั้นมีความต้องการเช่าอยู่หลายแห่ง

อย่างไรก็ดี โดยภาพรวมที่ผ่านมาพบว่าตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ดังกล่าวยังคงมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากอุปสงค์ในการใช้พื้นที่ยังคงมีอยู่มาก ในขณะที่อุปทานของอาคารสำนักงานคุณภาพดียังคงขาดแคลนและไม่เพียงพอต่อความต้องการในปัจจุบัน นอกจากนี้ อุปสงค์บางส่วนยังมาจากผู้เช่าของอาคารสำนักงานอื่นที่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่ม แต่อาคารสำนักงานเดิมไม่มีพื้นที่เช่าเหลือเพียงพอสำหรับให้เช่าเพิ่มเติมได้ เนื่องจากอาคารสำนักงาน SJ Infinite I เป็นอาคารใหม่ที่มีคุณภาพดีและมีความยืดหยุ่นด้านการต่อราคาเช่า จึงเป็นที่สนใจของบริษัทที่ต้องการย้ายอาคารสำนักงานเก่ามาอยู่ในอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพดีโดยที่ราคาค่าเช่าไม่แตกต่างกันมากนัก ทำให้อาคารสำนักงาน SJ Infinite I มีอัตราการเช่าเติบโตขึ้นตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 87 ร้อยละ 93 และร้อยละ 87 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

นอกจากนี้ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2558 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทำการขายโครงการสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 โครงการดังกล่าวให้แก่ WHABT ที่เพิ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในโครงการเชิงพาณิชย์โดยเฉพาะ โดยมีบริษัทฯ ถือหุ้น

ในสัดส่วนร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด ทำให้ช่วยลดความเสี่ยงและเพิ่มสภาพคล่อง แต่ยังไม่เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำให้แก่บริษัทฯ

### 3.2.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ

การเกิดภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุอาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมทั้งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานที่ปฏิบัติงานในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างประเมินค่ามิได้ ตลอดจนการที่โครงการ ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ได้ให้เช่าแก่บริษัทลูกค้าในกลุ่มธุรกิจที่จัดเก็บสินค้าประเภทที่เกิดความเสียหายได้ง่ายจากน้ำท่วม เช่น ยา เวชภัณฑ์ สินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น ทำให้อาจมีความเสี่ยงต่อธุรกิจของผู้เช่าหรือลูกค้าของบริษัทฯ หากเกิดเหตุการณ์ภัยธรรมชาติโดยเฉพาะอย่างยิ่งเหตุการณ์น้ำท่วม อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเป็นไปได้ของความเสี่ยงเหล่านี้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม ตลอดจนได้มีการออกแบบให้ถนนในโครงการสูงกว่าระดับถนนสาธารณะหลักหน้าโครงการหรือระดับน้ำท่วมสูงสุดในรอบระยะเวลา 30 ปี ในท้องที่นั้นๆ (แล้วแต่ระดับใดจะสูงกว่า) ประมาณ 30 - 50 เซนติเมตร และออกแบบโครงการของบริษัทฯ ให้มีพื้นที่อาคารยกสูงกว่าระดับถนนในโครงการประมาณ 0.8 – 1.5 เมตร รวมถึงอาคารโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ยังได้รับการออกแบบให้สามารถสร้างแนวป้องกันน้ำท่วมได้ในระดับสูงประมาณ 2 เมตรจากระดับพื้นที่อาคาร ดังจะเห็นได้จาก การที่ไม่มีโครงการของบริษัทฯ ได้รับความเสียหายร้ายแรงจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งรวมถึงโครงการคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย จากการประเมิน ไม่พบผลกระทบที่มีนัยสำคัญทั้งในแง่ความเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์และความเสียหายจากการสูญเสียค่าเช่าเนื่องจากยังสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ครบถ้วนตามสัญญา และผู้เช่ามิได้มีแนวโน้มในการย้ายคลังสินค้าหรือยกเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด

นอกจากนี้โครงการให้เช่าทั้งหมดของบริษัทฯ นั้นกระจายอยู่ในทำเลที่แตกต่างกันจึงทำให้เกิดการกระจายความเสี่ยงในเชิงพื้นที่ตั้ง รวมทั้งบริษัทฯ เองก็ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุไว้สำหรับทุกโครงการของบริษัทฯ โดยดำเนินการทำประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทุกประเภท แม้ว่าภายหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 บริษัทฯ ประกันภัยได้มีการจำกัลดวงเงินชดเชยกรณีความเสียหายจากน้ำท่วมโดยมีการกำหนดวงเงินชดเชยความเสียหายเป็นรายโครงการซึ่งจะแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งของโครงการ จึงส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมโครงการที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม หากเกิดความเสียหายเกินกว่าวงเงินที่บริษัทฯ ประกันภัยได้กำหนดไว้ บริษัทฯ ยังเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ ได้มีการวางแผนและกำหนดมาตรการป้องกันความเสียหายจากอุทกภัยเป็นอย่างดี ดังนั้นโอกาสที่จะเกิดเหตุอุทกภัยร้ายแรงกับโครงการของบริษัทฯ จนเกินวงเงินชดเชยความเสียหายจึงมีค่อนข้างจำกัด

## 3.3 ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

### 3.3.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและยานยนต์

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและยานยนต์ โดยบริษัทฯ มีลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี (68) และยานยนต์ (268) รวมจำนวน 336 ราย จากจำนวนลูกค้าทั้งหมด 818 ราย หรือคิด

เป็น 41% ของจำนวนลูกค้าทั้งหมดของบริษัทฯ หากการลงทุนจากอุตสาหกรรมดังกล่าวลดลงหรือชะลอตัวลง ก็อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ดินของบริษัทฯ และรายได้ส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว โดยมีการวางแผนทางการตลาดเพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลาย ไม่เพียงแต่ กลุ่มปิโตรเคมี หรือ ยานยนต์เท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดการพึ่งพาอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป โดยนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 10 แห่งในประเทศไทยของบริษัทฯได้เจาะกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน เช่น อิเล็กทรอนิกส์ พลังงาน เหล็ก วัสดุก่อสร้าง โลจิสติกส์ และ อาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามและวิเคราะห์ถึงสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ที่เข้ามาลงทุนในประเทศ เพื่อปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะดังกล่าว นอกจากนี้ในปี 2562 โครงการระเบียงเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์ของประเทศภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 เริ่มมีความคืบหน้ามากขึ้น โดยโครงการ EEC มีเป้าหมายยกระดับพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้กลายเป็น “World-Class Economic Zone” รองรับการลงทุนอุตสาหกรรม Super Cluster และอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศซึ่งมีหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทฯ ที่มีพื้นที่พร้อมขายและอยู่ในระหว่างการพัฒนาอยู่ในเขตส่งเสริมดังกล่าว รวมถึงการขยายธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปยังประเทศเวียดนาม ถือเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ และช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องการกระจุกตัวของฐานลูกค้าในขนาดได้

### 3.3.2 ความเสี่ยงจากภัยน้ำท่วม

จากเหตุการณ์อุทกภัยในหลายพื้นที่ของประเทศที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงฤดูฝนปี 2554 ได้สร้างความเสียหายให้กับด้านธุรกิจในหลายภาคส่วน ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ที่จะเข้ามาลงทุนใหม่ หรือขยายธุรกิจในพื้นที่เดิม โดยนักลงทุนได้หันมาให้ความสำคัญกับการคัดเลือกลักษณะที่ตั้งโครงการ เพื่อหลีกเลี่ยงและลดความเสี่ยง อันเนื่องจากภาวะอุทกภัยมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งโครงการ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงในหลายปัจจัย ทั้งในด้าน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ขนาดของพื้นที่ที่สามารถรองรับต่อการพัฒนา ตลอดจนความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วม ปัจจุบันบริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก หรือ อีสเทิร์นซีบอร์ดจำนวน 9 โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่สูง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ สามารถป้องกันน้ำท่วมจากภายนอก และรองรับน้ำฝนที่ระบายออกจากบ่อหน่วงน้ำในโครงการได้อย่างเพียงพอ เป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วมได้เป็นอย่างดี ในขณะที่อีก 1 โครงการ คือ เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตั้งอยู่ในพื้นที่ในเขตลุ่มน้ำภาคกลางและอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วมในกรณีที่น่าเหินหาลำ และฝนตกหนักต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มอบหมายให้ผู้เชี่ยวชาญดำเนินการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่โดยรอบ จัดทำแบบจำลองโดยใช้สถิติปริมาณฝนตกหนักในอดีตที่ผ่านมา เพื่อเทียบกับความสามารถของระบบป้องกันน้ำท่วมของเขตประกอบการฯ ที่มีอยู่ และได้มีการดำเนินการปรับปรุงและเสริมคันดินให้มีความแข็งแรงเพื่อป้องกันน้ำจากภายนอกเข้ามาท่วมในพื้นที่ นอกจากนี้ยังได้ดำเนินการปรับปรุงขยายระบบระบายน้ำฝนในพื้นที่เขตประกอบการฯ ที่เป็นคอขวด รวมทั้งมีการเสริมและปรับปรุงลดระดับเครื่องสูบน้ำในบ่อหน่วงน้ำเพื่อระบายน้ำจากในพื้นที่เขตประกอบการฯ สู่ภายนอก ตลอดจนได้มีการติดตั้งเครื่องมือตรวจวัดระดับน้ำในรางระบายน้ำในพื้นที่ และเชื่อมโยงไปยังศูนย์ควบคุมส่วนกลางของเขตประกอบการฯ ซึ่งจะช่วยให้ทราบแนวโน้มของระดับน้ำและตอบสนองได้อย่างทันทั่วทั้งที่ พร้อมทั้งได้ให้มีการ

ตรวจสอบและซ่อมบำรุงระบบ และเครื่องมือเครื่องจักรต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถได้ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา

เนื่องจากพื้นที่ภายในและภายนอกโครงการมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น โครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการต่างๆ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบและประเมินสภาพพื้นที่โดยใช้อากาศยานไร้คนขับหรือโดรนในการตรวจสอบทั้งก่อนและหลังฤดูฝน เพื่อให้มั่นใจว่าระบบต่างๆ ยังสามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการวางแผนล่วงหน้าในการวางมาตรการป้องกันเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันอันเกิดจากพายุฝน และมีทีมงานคอยเฝ้าระวังที่หน้างาน 24 ชั่วโมง

### 3.3.3 ความเสี่ยงจากภัยแล้ง

ในปี 2562 ปริมาณฝนสะสมในประเทศอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จึงทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการขาดแคลนน้ำในเกือบทั่วทั้งประเทศ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบอย่างชัดเจนในปี 2563 โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก จังหวัดชลบุรี ระยอง และจังหวัดสระบุรี ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมของบริษัทตั้งอยู่ จึงมีโอกาสได้รับผลกระทบดังกล่าว อย่างไรก็ตามภาครัฐ ภาคเอกชน รวมถึงบริษัทฯ ได้มีแผนรับมือและได้ดำเนินการตามมาตรการแก้ไขปัญหาภัยแล้งอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้ประกอบการในนิคมฯและเขตประกอบการ ตลอดจนนักลงทุนมีความมั่นใจในโครงการต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว และที่กำลังพิจารณาดำเนินการเพิ่มเติม อาทิ เช่น หากแหล่งบริเวณใกล้เคียงมาเสริมเพิ่มเติม, ขุดบ่อเก็บน้ำในพื้นที่ของบริษัทฯ เพื่อเก็บน้ำ เป็นต้น จะสามารถลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนน้ำและสามารถจัดสรรน้ำให้เพียงพอต่อความต้องการ เพื่อรับมือกรณีที่เกิดภัยแล้งในปีต่อไปได้

นอกจากนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการของบริษัทฯ ในพื้นที่ภาคตะวันออก หรือ อีสเทิร์นซีบอร์ด ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้กับอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่ ได้แก่ อ่างเก็บน้ำดอกกราย อ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล และอ่างเก็บน้ำคลองใหญ่ ซึ่งมีขนาดความจุรวมของอ่างเก็บน้ำทั้งสามแห่ง มากถึง 275 ล้านลูกบาศก์เมตร อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในด้านปริมาณ และรองรับความต้องการใช้น้ำในอนาคต บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด จึงได้มีการวางโครงข่ายระบบท่อส่งน้ำ เพื่อเชื่อมโยงและผันน้ำจากอ่างเก็บน้ำประแสร์มายัง อ่างเก็บน้ำคลองใหญ่ และอ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล ซึ่งเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงในการบริหารจัดการน้ำใช้ในภาคตะวันออก ให้เพียงพอต่อความต้องการของภาคส่วนต่างๆ โดยในส่วนของบริษัทฯ และบริษัทฯในกลุ่ม ได้พิจารณากำหนดมาตรการเพิ่มเติม ซึ่งมีแผนที่จะดำเนินการตั้งแต่ปี 2563 อาทิ เช่น ติดตั้งทุ่นลอยน้ำและปั๊ม เพื่อเพิ่มความสามารถในการดึงน้ำในอ่างเก็บน้ำของบริษัทฯในระดับต่ำสุดมาใช้หากเกิดวิกฤต, นำน้ำ Reuse มาใช้มากขึ้น ตลอดจนพิจารณาลงทุนก่อสร้างระบบ Reclamation เพิ่มเติม เพื่อนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด มาผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพและจ่ายให้กับผู้ประกอบการในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดปริมาณการใช้น้ำดิบ และนำน้ำซึ่งถือเป็นทรัพยากรอันมีค่ากลับมาใช้ใหม่ เป็นต้น

### 3.3.4 ความเสี่ยงจากอุบัติเหตุเพลิงไหม้ และสารเคมีรั่วไหล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงอันอาจเกิดจากอุบัติเหตุต่างๆ อาทิเช่น เพลิงไหม้ สารเคมีรั่วไหล การจราจรที่อาจเกิดขึ้นภายในพื้นที่ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการวางระบบท่อน้ำดับเพลิง ตามมาตรฐาน NFPA (National Fire Protection Agency) ครอบคลุมในพื้นที่ของโครงการอย่างครบถ้วน ตลอดจนยังจัดให้มีรถดับเพลิง พร้อมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นพร้อมเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยซึ่งผ่านการฝึกอบรม ประจำอยู่ในพื้นที่ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อเหตุการณ์ต่างๆ ได้อย่างทัน

ถ่วงที นอกจากนี้ ยังได้จัดทำแผนเพื่อตอบสนองต่อเหตุฉุกเฉินในกรณีต่างๆ ตามความเหมาะสมและความเสี่ยงของแต่ละพื้นที่ โดยจัดให้มีการฝึกซ้อมกับผู้ประกอบการและหน่วยงานราชการในพื้นที่อยู่เป็นระยะๆ ซึ่งทำให้โครงการค่อนข้างมีความพร้อมและเชื่อว่าจะสามารถแก้ไขสถานการณ์ เพื่อลดผลกระทบและความสูญเสีย อันอาจเกิดจากอุบัติเหตุได้ในเวลาจำกัด รวมทั้งนิคมและเขตประกอบการแต่ละแห่ง ยังจัดให้มีการติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดในบริเวณทางเข้าออก, จุดที่มีความเสี่ยงต่างๆ และเชื่อมโยงสัญญาณเข้ามาในห้องปฏิบัติการควบคุมส่วนกลาง เพื่อติดตามตรวจสอบพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

### 3.4 ความเสี่ยงของธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงาน

#### 3.4.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่เพียงบางราย

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจน้ำของบริษัท ซึ่งเป็นผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม ประกอบด้วยลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี กลุ่มพลังงาน และกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และเป็นหลัก ซึ่งมีการใช้น้ำคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 37 ร้อยละ 26 และร้อยละ 11 ของรายได้จากธุรกิจน้ำทั้งหมดของบริษัท ในปี 2562 ตามลำดับ นอกจากนี้ ลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ส่วนใหญ่เป็นลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี และโรงไฟฟ้า โดย รายได้ของบริษัท จากลูกค้ารายใหญ่นี้คิดเป็นร้อยละ 66.4 และร้อยละ 62.0 ของรายได้จากธุรกิจน้ำของบริษัท ในปี 2561 และปี 2562 ดังนั้น หากธุรกิจ หรือสภาวะการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมหรือลูกค้ารายใหญ่นี้ดิ่งลง หรือชะลอตัวลง อาจทำให้ความต้องการใช้น้ำ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของลูกค้ากลุ่มนี้ดิ่งลง ซึ่งเหตุนี้ดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการทำกำไร และผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยง 1) บริษัท ได้มีการเฝ้าติดตามการใช้น้ำของลูกค้าอย่างใกล้ชิด 2) สอบถามและทบทวนแผนการใช้น้ำกับลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเป็นระยะๆ และ 3) เพื่อเป็นการลดผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวในระยะยาว บริษัท จึงมีนโยบายและแผนงานในการเพิ่มผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า อาทิ เช่น การให้บริการน้ำอุตสาหกรรมประเภทพิเศษ (Specific Industrial Water) หรือระบบน้ำอาร์โอ (Reverse Osmosis) เพื่อสามารถเจาะกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น รวมถึงการวางแผนการตลาดในการเจาะกลุ่มลูกค้านอกนิคม เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล ฯลฯ ในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญอีกด้วย

#### 3.4.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้จัดจำหน่ายน้ำดิบรายใหญ่

กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค โดยผลิตและจัดจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้น้ำดิบเป็นวัตถุดิบหลักที่สำคัญ โดยค่าใช้จ่ายน้ำดิบเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 65 ของต้นทุนรวม ในปัจจุบัน บริษัท จัดหาน้ำดิบจากผู้จัดจำหน่ายน้ำดิบรายใหญ่ 3 ราย เป็นหลัก ได้แก่ 1) บริษัทจัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) (“อีสต์วอเตอร์”) ซึ่งเป็นผู้ได้รับสัมปทานรายใหญ่ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา จากกรมชลประทาน 2) กรมชลประทาน และ 3) กลุ่ม WHAID ได้แก่ น้ำจากบ่อน้ำธรรมชาติพื้นที่ของกลุ่ม WHAID ในสัดส่วนร้อยละ 89 ร้อยละ 11 และร้อยละ 5 ตามลำดับ โดยกลุ่ม WHAID เป็นตัวกลางในการจัดซื้อน้ำดิบจากสองแหล่งแรก อย่างไรก็ดี บริษัท สามารถจัดซื้อน้ำดิบโดยตรงจาก อีสต์วอเตอร์ และกรมชลประทานได้

ดังนั้น หากอีสต์วอเตอร์ กรมชลประทาน หรือกลุ่ม WHAID ไม่สามารถจัดหาน้ำดิบให้แก่บริษัทฯ ได้ตามปริมาณ และในเวลาที่ต้องการกัน หรือเกิดภาวะขาดแคลนน้ำดิบ หรือหากราคาน้ำดิบสูงขึ้น เหตุการณ์ดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีแผนงานเพื่อลดความเสี่ยงจากการมีแหล่งน้ำดิบจากผู้บริการน้อยรายและหรือจัดหาคุณภาพของน้ำดิบ 1) บริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์เกี่ยวกับแหล่งน้ำดิบตามธรรมชาติ และมีแผนในการสร้างอ่างกักเก็บน้ำ (Reservoirs) ในบางนิคมอุตสาหกรรมตามความเหมาะสม 2) มีแผนการจัดหาแหล่งน้ำดิบตามธรรมชาติเพิ่มเติมนอกเหนือจากแหล่งที่ใช้เป็นประจำ 3) รวมถึงมีแผนในการนำเทคโนโลยีในการบำบัดน้ำเสียให้เป็นน้ำดีเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycled Water) อีกด้วย 4) นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้มีการติดตามและประสานงานกับลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวางแผนการใช้น้ำและการส่งน้ำได้อย่างเพียงพอ และประสานงานกับผู้จำหน่ายน้ำดิบและเพื่อหาทางป้องกันและแก้ไขอย่างสม่ำเสมอ ด้วยมาตรการป้องกันที่ดำเนินการมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ มั่นใจว่าจะมีแหล่งน้ำดิบที่มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอในการผลิตและจำหน่ายได้อย่างต่อเนื่อง

### 3.4.3 ความเสี่ยงจากการเสื่อมสภาพและความเสียหายของระบบผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทฯ อาจมีการเสื่อมสภาพไปตามระยะเวลาการใช้งาน หรือได้รับความเสียหายในระหว่างการปฏิบัติงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงทำให้กระบวนการผลิตและจัดส่งน้ำเพื่ออุตสาหกรรม หรือระบบบริหารจัดการน้ำเสียต้องหยุดชะงักลง หากบริษัทฯ ไม่สามารถซ่อมแซมให้เสร็จสมบูรณ์ได้ภายในระยะเวลาอันสมควร นอกจากจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดของบริษัทฯ แล้ว ยังอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าสิทธิที่ทำกับกลุ่ม WHAID และกับลูกค้าของบริษัทฯ อีกด้วย และอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญได้

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการตรวจสอบระบบน้ำอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการจัดแผนการซ่อมบำรุงระบบการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมอย่างเหมาะสม โดยวัตถุประสงค์ของแผนการซ่อมบำรุงจะมุ่งเน้นการซ่อมแซมระบบน้ำส่วนที่ชำรุดหรือเสียหาย รวมทั้งการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานของระบบผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่มีการซ่อมแซมระบบน้ำ หากมีความจำเป็นต้องหยุดกระบวนการผลิตและจัดส่งน้ำเป็นการชั่วคราว ทางบริษัทฯ จะแจ้งให้ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมทราบเป็นการล่วงหน้า และมีการจัดเตรียมแหล่งน้ำสำรองเพื่อทดแทนระบบน้ำหลักเป็นการชั่วคราว จนกว่าระบบการผลิตและจำหน่ายน้ำหลักจะซ่อมแซมเสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดทำประกันทรัพย์สินกับบริษัทประกันภัย เพื่อรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ ให้ครอบคลุมทุกเส้นท่ออีกด้วย

### 3.4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP)

กลุ่มบริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) ในบริษัท เกิดโค-วัน จำกัด กับบริษัทในกลุ่มโกลว์ พลังงาน ทั้งนี้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การดำเนินกิจการของบริษัทฯ ที่ต้องการขยายฐานรายได้ของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจที่มีความต่อเนื่องสม่ำเสมอในระยะยาว ด้านความเสี่ยงของโครงการขนาดใหญ่ เช่น ความเสี่ยงจากการใช้เงินลงทุน ความเสี่ยงทางกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายของรัฐบาล ความล่าช้าจากการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุน ความเสี่ยงจากปัญหา

สิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากวัตถุดิบ ความเสี่ยงจากการดำเนินการผลิตอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ความเสี่ยงจากการที่มีลูกค้าเป็นการไฟฟ้าฝ่ายผลิตเพียงรายเดียว ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย ฯลฯ ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและอาจจะทำให้เกิดความเสียหายให้กับโครงการดังกล่าวและบริษัทฯ ได้

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว โดยได้มีการศึกษาถึงข้อดี ข้อเสียและความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และยังมีการศึกษาผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ (Sensitivity Analysis) เพื่อครอบคลุมความเสี่ยงทุกด้าน ประกอบกับการพิจารณาอัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยโครงการจะให้ผลตอบแทนในระยะยาวซึ่งเป็นผลตอบแทนที่มีความต่อเนื่องและสม่ำเสมอที่บริษัทฯ จะได้รับหากโครงการดังกล่าวเปิดดำเนินการผลิตอย่างต่อเนื่อง โครงการนี้บริหารงานโดยทีมงานของ บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทีมงานบริหารที่มีความรู้ความชำนาญและประสบความสำเร็จจากการดำเนินงานโรงไฟฟ้าในประเทศไทยมาหลายโรงภายใต้การสนับสนุนของ บริษัท ENGIE (เดิมชื่อ GDF SUEZ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกในธุรกิจด้านพลังงาน นอกจากนี้บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด ยังได้เซ็นสัญญาป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (F/X Swap) จากอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) สัญญาซื้อขายถ่วงน้ำหนักล่วงหน้า และสัญญาอื่นๆ เพื่อให้รายรับ รายจ่าย เงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยที่มีหลากหลายสกุลเงินมีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ

#### 3.4.5 ความเสี่ยงจากการที่โรงไฟฟ้าของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ไม่สามารถผลิตหรือจ่ายไฟฟ้า ไอน้ำ และน้ำเย็น อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

รายได้จากการประกอบธุรกิจไฟฟ้าของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการผลิตหรือจ่ายไฟฟ้า ไอน้ำ และน้ำเย็นของโรงไฟฟ้าของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ให้แก่ลูกค้า ซึ่งเหตุการณ์ที่อาจทำให้ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าได้ รวมถึงเหตุการณ์ต่างๆ ได้แก่ (ก) ความล่าช้าและไม่สามารถเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ตามกำหนดของโรงไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างการพัฒนา (ข) ความชำรุดเสียหายหรือขัดข้องของอุปกรณ์ผลิตไฟฟ้า (ค) การหยุดการผลิตที่มีการวางแผนหรือไม่ได้วางแผนไว้ล่วงหน้าซึ่งรวมถึงการซ่อมบำรุงตามปกติ และการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ที่ได้มอบหมายให้บุคคลภายนอกดำเนินการ หรือความล่าช้าในการซ่อมบำรุงดังกล่าว (ง) ความบกพร่องในการออกแบบของอุปกรณ์หรือการก่อสร้างโรงไฟฟ้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความพร้อมในการจ่ายไฟฟ้าที่กำหนดไว้ของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ (จ) ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพหรือความไม่ต่อเนื่องในการจัดหาวัตถุดิบที่สำคัญซึ่งรวมถึงถ่านหิน ก๊าซธรรมชาติ น้ำ และแสงอาทิตย์ และ (ซ) ความผิดพลาดของบุคลากรซึ่งรวมถึงความผิดพลาดของผู้ปฏิบัติการในการใช้อุปกรณ์ใดๆ เป็นต้น หากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น หรือความเสี่ยงที่มีลักษณะคล้ายกันเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการผลิตหรือจ่ายไฟฟ้า ไอน้ำ และน้ำเย็นของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ได้ และอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายเลือกผู้ร่วมลงทุนอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ฐานะทางการเงิน และประวัติผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของผู้ร่วมลงทุนอีกด้วย เช่น บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัท บีกริม เพาเวอร์ จำกัด และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง ซึ่งเป็นทีมงานบริหารที่มีความรู้ความชำนาญและประสบ

ความสำเร็จจากการดำเนินงานโรงไฟฟ้าในประเทศไทย อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการของบริษัทร่วมต่างๆ และได้มีการรายงานผลการดำเนินงานของแต่ละโรงไฟฟ้าประจำทุกไตรมาส หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้น ทางบริษัทฯ ได้เฝ้าระวังและมีการดำเนินการแก้ไขอย่างใกล้ชิด

### 3.5 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

#### 3.5.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญ

ธุรกิจของบริษัทฯ เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ ความสามารถของบุคลากร โดยบุคลากรของบริษัทฯ จะมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญในแต่ละส่วนงาน อาทิเช่น การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด การทำสัญญาและกำหนดราคา การจัดหาที่ดิน หรือการบริหารจัดการโครงการ เป็นต้น การสูญเสียบุคลากรเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงานและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบุคลากรหลักส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้นจึงมีแนวโน้มค่อนข้างต่ำที่จะลาออก หรือไปร่วมงานกับบริษัทคู่แข่ง อีกทั้งจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ส่งผลให้บริษัทฯ เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางมากยิ่งขึ้น และสามารถดึงดูดผู้ที่มีความสามารถให้มาร่วมงานกับบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนบริษัทฯ มีนโยบายการบริหารทรัพยากรที่ดี และพยายามสร้างองค์ความรู้ให้อยู่กับองค์กรเพื่อลดการพึ่งพิงที่ตัวบุคคลและกำหนดให้มีมาตรการจูงใจต่างๆ ที่สอดคล้องและแข่งขันได้กับตลาดเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

##### 4.1.1 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท จะอยู่ในรูปของที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่พัฒนาแล้วและอยู่ระหว่างการรอพัฒนา โดยมีรายละเอียดที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าที่ลงทุนใน โครงการ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โครงการ (ล้านบาท)
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</b>			
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1			
ระยะที่ 1	เป็นเจ้าของ	68	5,839
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2	เป็นเจ้าของ	192	
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	เป็นเจ้าของ	1,870	
อื่นๆ	เป็นเจ้าของ	22	
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	212	
อาคารสำเร็จรูป	เป็นเจ้าของ	26	
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด</b>			
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด)			
ระยะที่ 2	เป็นเจ้าของ	166	486
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	21	
<b>บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</b>			
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)			
ระยะที่ 4	เป็นเจ้าของ	2	566
ระยะที่ 5	เป็นเจ้าของ	17	
ระยะที่ 6	เป็นเจ้าของ	38	
ระยะที่ 7	เป็นเจ้าของ	43	
ระยะที่ 8	เป็นเจ้าของ	95	
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	50	
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	เป็นเจ้าของ	69	

ที่ตั้งโครงการ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าที่ลงทุนใน โครงการ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โครงการ (ล้านบาท)
ระยะที่ 1	เป็นเจ้าของ	14	
ระยะที่ 2	เป็นเจ้าของ	60	
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	เป็นเจ้าของ	1,379	5,078
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	685	
อาคารสำเร็จรูป	เป็นเจ้าของ	53	
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด</b>			
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี			
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	1,514	1,516
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด</b>			
อาคารสำเร็จรูป	เป็นเจ้าของ	363	474
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด</b>			
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง			
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	เป็นเจ้าของ	273	1,085
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด</b>			
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	1,292	2,143
<b>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด</b>			
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	1,671	3,383
<b>รวม</b>		<b>10,195</b>	<b>20,570</b>
งานระหว่างก่อสร้าง เงินมัดจำค่าก่อสร้างและที่ดิน		907	-
ปรับมูลค่ายุติธรรม		1,835	-
<b>รวมมูลค่าทางบัญชีที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>13,364</b>	<b>-</b>

## 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า

	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	5,569
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคาร และระบบสาธารณูปโภค	เป็นเจ้าของ	3,847
งานระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	661
สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	-
รวมมูลค่าทางบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนและสิทธิการเช่า		10,076

## 4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	89
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคาร และระบบสาธารณูปโภค	เป็นเจ้าของ	3,998
เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้คลั่งสินค้า และ ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	191
งานระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	202
สินทรัพย์ให้เช่า	เป็นเจ้าของ	155
รวมมูลค่าทางบัญชีของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์		4,635

## 4.1.4 สินทรัพย์ถาวรค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นสินทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	ภาระผูกพัน
1. โฉนดที่ดินเลขที่ 1224, 1225, 3258, 3259, 3264, 3265, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4704, 5658, 5659, 48862 ต.หนองเสือช้าง/คลองกิ้ว อ.หนองใหญ่/บ้านบึง จ.ชลบุรี และ สิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 2,400 ล้านบาท
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 1233, 4402, 4403, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408 ต.หนองเสือช้าง อ.หนองใหญ่ จ.ชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
3. โฉนดที่ดินเลขที่ 2422, 2423, 2425 ต.แม่สำคู้ อ.ปลวกแดง จ.ระยอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ เช่น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการพัฒนามัคคุเทศากรรม ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคและไฟฟ้า และธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและช่องทางในการหารายได้ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทฯ เข้าไปร่วมเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุนและจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ในช่วงเวลานั้น จึงทำให้สัดส่วนการลงทุนในกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ในขณะใดขณะหนึ่งอาจแตกต่างไปจากนโยบายการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ และบริษัทฯ มิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมกำหนดนโยบายของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ แต่อย่างใด

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### 6.1.1 บริษัทฯ

##### ชื่อบริษัท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

##### ประเภทธุรกิจ

1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub)
  - 1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ
  - 1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
  - 1.3 ธุรกิจลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
  - 1.4 ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์
2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub)
3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub)
  - 3.1 ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities)
  - 3.2 ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power)
4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub)
  - 4.1 ธุรกิจให้บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center)
  - 4.2 ธุรกิจให้บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (FTTx)
  - 4.3 ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารจัดการ (Managed Services)

##### สำนักงานใหญ่

1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270

เลขทะเบียนบริษัท : 0107555000082

โทรศัพท์ : 0-2753-3750

โทรสาร : 0-2753-2750

เว็บไซต์ : <http://www.wha-group.com>

##### ทุนเรือนหุ้น ณ วันที่ 3 มกราคม 2563

ทุนจดทะเบียน : 1,567,773,018.60 บาท

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 1,494,660,151.90 บาท

ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ

มูลค่าที่ตราไว้ : 0.10 บาทต่อหุ้น

6.1.2 บริษัทย่อย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
<b>บริษัทย่อย</b>								
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ แอนด์ จำกัด	ALL	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 260.00	THB 260.00	THB 10.00	99.99
2. บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่ แอนด์ จำกัด	WAA	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 310.00	THB 310.00	THB 10.00	99.99
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	WHARM	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA	THB 10.00	THB 10.00	THB 100.00	99.99
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	WHA VH	ลงทุนในบริษัทอื่นและ ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 25,018.61	THB 25,018.61	THB 100.00	99.99
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด	WHA Infonite	ให้บริการด้านดิจิทัล	ไทย	WHA	THB 400.00	THB 400.00	THB 10.00	97.67
<b>บริษัทย่อยของ ALL</b>								
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด	WHA HK	ลงทุนในบริษัทอื่น	ฮ่องกง	ALL	USD 2.00	USD 2.00	USD 1.00	100.00
<b>บริษัทย่อยของ WHA HK</b>								
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์ เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด	WHA INDO	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	อินโดนีเซีย	WHA HK	USD 2.00	USD 2.00	USD 1.00	99.96
<b>บริษัทย่อยของ WHA VH</b>								
8. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	WHA ID	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA VH	THB 6,000.00	THB 3,882.07	THB 0.40	98.54

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
<b>บริษัทย่อยของ WHA ID</b>								
9. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	WHA EIE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 400.00	THB 400.00	THB 40.00	99.99
10. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเต เรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด	ESIE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 358.00	THB 358.00	THB 10.00	60.00
11. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด	WHA ESIE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 1,000.00	THB 1,000.00	THB 100.00	99.99
12. บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด	WHA SIL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 500.00	THB 500.00	THB 100.00	99.99
13. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด	WHA RIL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA SIL	THB 1,000.00	THB 1,000.00	THB 100.00	99.99
14. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด	WHA EPS	บริการให้เช่าฐานวางท่อ ขนถ่ายวัตถุ	ไทย	WHA ID: 74.99% WHA EIE: 25.01%	THB 100.00	THB 100.00	THB 100.00	99.99
15. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	WHA IDIBVI	ลงทุนในบริษัทอื่น	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	WHA ID	USD 0.002	USD 0.002	USD 10.00	100.00
16. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	WHA II	ลงทุนในบริษัทอื่น	หมู่เกาะ เคย์แมน	WHA ID	USD 0.05	USD 0.001	USD 1.00	100.00
17. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอนจิเนียริง จำกัด	WHA IDE	บริการออกแบบและควบคุม งานก่อสร้าง	ไทย	WHA ID	THB 20.00	THB 17.15	THB 10.00	99.99
18. บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด	THE PARK	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ บริการจัดการงานบริการ	ไทย	WHA ID	THB 4.60	THB 4.60	THB 10.00	99.99

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
19. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวด์ิง จำกัด	WHA IB	ขายและให้เช่าโรงงาน สำเร็จรูป	ไทย	WHA ID	THB 294.00	THB 294.00	THB 10.00	99.99
20. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	WHA IDI	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	WHA ID	THB 723.00	THB 710.74	THB 10.00	99.99
21. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด	WHA R36	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID: 70.01% WHA RIL: 29.99%	THB 1,165.00	THB 1,165.00	THB 10.00	99.99
22. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพ เพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิส เชส จำกัด	EPM	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนและบริหารจัดการ และให้บริการด้านท่าเรือ	ไทย	WHA ID	THB 1.00	THB 1.00	THB 10.00	99.99
23. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท4 จำกัด	WHA ESIE4	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 792.80	THB 564.98	THB 10.00	99.99
24. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	WHA IRM	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 35.00	THB 30.00	THB 10.00	99.99
25. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล เอสเตท ระยอง จำกัด	WHA IER	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	WHA ID	THB 650.00	THB 162.50	THB 10.00	59.99
26. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	WHAUP	พลังงานและสาธารณูปโภค	ไทย	WHA ID: 68.86% WHA IDISG: 1.14%	THB 3,825.00	THB 3,825.00	THB 1.00	70.00
<b>บริษัทย่อยของ WHA IDI</b>								
27. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชันแนล (เอสจี) จำกัด	WHA IDISG	ลงทุนในบริษัทอื่นใน ต่างประเทศ	สิงคโปร์	WHA IDI	USD 7.39	USD 7.39	USD 1.00	100.00

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
<b>บริษัทย่อยของ WHA IDISG</b>								
28. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส เวียดนาม จำกัด	WHA IMSV	ให้บริการด้านปรึกษา การจัดการทั่วไป	เวียดนาม	WHA IDISG	VND 5,675	VND 5,675	VND -	100.00
29. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด	WHA IDSG	ลงทุนในบริษัทอื่น	สิงคโปร์	WHA IDISG	USD 0.001	USD 0.000001	USD 1.00	100.00
30. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด	WHA IDSG 2	ลงทุนในบริษัทอื่น	สิงคโปร์	WHA IDISG	USD 0.000001	USD 0.000001	USD 1.00	100.00
<b>บริษัทย่อยของ WHA IDSG</b>								
31. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน เหงะอาน จอยท์ สต็อก จำกัด	WHA IZ (Nghe An)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เวียดนาม	WHA IDSG	VND 384,500	VND 384,500	VND 10,000	99.00
32.								
<b>บริษัทย่อยของ WHAUP</b>								
33. บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด	WHAWT	พัฒนาบริหารและจัดการ ทรัพยากรน้ำ	ไทย	WHAUP	THB 100.00	THB 100.00	THB 10.00	99.99
34. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	WHAEG	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	WHAUP	THB 9,178.00	THB 9,178.00	THB 10.00	99.99
35. บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	WUPIN	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	WHAUP	THB 45.00	THB 45.00	THB 5.00	99.99
<b>บริษัทย่อยของ WHAEG</b>								
36. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด	WHAET	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	WHAEG	THB 4,250.00	THB 4,250.00	THB 10.00	99.99

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
37. บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	WHASL	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 200.00	THB 50.00	THB 10.00	99.99
<b>บริษัทย่อยของ WUPIN</b>								
38. WHAUP (SG) 1 PTE. Limited	WUPS1	ลงทุนในบริษัทอื่น	สิงคโปร์	WUPIN	USD 1,340.00	USD 1,340.00	USD 1.00	99.99
39. WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD.	WUPSD	ลงทุนในโครงการเพิ่มเติม ในต่างประเทศในอนาคต	สิงคโปร์	WUPS1	USD 0.100.00	USD 0.100.00	USD 1.00	100.00
<b>บริษัทย่อยของ WUPS1</b>								
40. WHAUP (SG) 2 PTE. Limited	WUPS2	ลงทุนในบริษัทอื่น	สิงคโปร์	WUPS1	USD 1,330.00	USD 1,330.00	USD 1.00	99.99
<b>บริษัทย่อยของ WUPS2</b>								
41. WHAUP Nghe An Joint Stock Company	WUPNA	ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม และให้บริการ บริหารจัดการน้ำเสีย	เวียดนาม	WUPS2	VND 29,958.00	VND 29,958.00	VND 10,000.00	99.99

### 6.1.3 บริษัทร่วมทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
<b>บริษัทร่วมทุน</b>								
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนด์ จำกัด	WHA-KPN	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 768.00	THB 768.00	THB100.00	64.97
2. บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด	CENTRAL-WHA	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 650.00	THB 642.50	THB100.00	49.99
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	WHA-Daiwa	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	WHA	THB 820.00	THB 820.00	THB100.00	50.99

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนซ์ จำกัด	WHA-JD	พัฒนา ก่อสร้าง บริหารจัดการ เกี่ยวกับโครงการโลจิสติกส์	ไทย	WHA	THB 50.00	THB 50.00	THB 100.00	51.00
<b>บริษัทร่วมทุนของ WHA Infonite</b>								
5. บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	Genesis	ให้บริการพื้นที่เช่าศูนย์ข้อมูล (Data Center)	ไทย	WHA Infonite	THB 210.00	THB 210.00	THB100.00	33.33
<b>บริษัทร่วมทุนของ WHAUP</b>								
6. บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด	Gulf WHA MT	ขนส่ง จำหน่ายและการใช้เชื้อเพลิง ก๊าซทุกชนิดทางท่อ	ไทย	WHAUP	THB 436.00	THB 379.50	THB 10.00	35.00
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี2 จำกัด	WHA NGD2	ขนส่ง จำหน่ายและการใช้เชื้อเพลิง ก๊าซทุกชนิดทางท่อ	ไทย	Gulf WHA MT	THB 198.00	THB 124.50	THB 10.00	99.99
8. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี4 จำกัด	WHA NGD4	ขนส่ง จำหน่ายและการใช้เชื้อเพลิง ก๊าซทุกชนิดทางท่อ	ไทย	Gulf WHA MT	THB 234.00	THB 177.50	THB 10.00	99.99
<b>บริษัทร่วมทุนของ WHAEG</b>								
9. บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	WHA Gunkul 1	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	WHAEG	THB 11.50	THB 11.50	THB 10.00	74.99
10. บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	WHA Gunkul 3	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	WHAEG	THB 14.50	THB 14.50	THB 10.00	74.99
11. บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	WHA Gunkul 6	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	WHAEG	THB 14.50	THB 14.50	THB 10.00	74.99

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
12. บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟาร์ม 17 จำกัด	WHA Gunkul 17	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	WHAEG	THB 16.00	THB 16.00	THB 10.00	74.99
13. บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด	BPWHA-1	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,533.56	THB 1,533.56	THB 100.00	25.01
14. บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด	GVTP	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,610.00	THB 1,610.00	THB 10.00	25.01
15. บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด	GTS1	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,685.00	THB 1,685.00	THB 10.00	25.01
16. บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด	GTS2	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,690.00	THB 1,690.00	THB 10.00	25.01
17. บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด	GTS3	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,520.00	THB 1,520.00	THB 10.00	25.01
18. บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด	GTS4	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,470.00	THB 1,470.00	THB 10.00	25.01
19. บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด	GNLL 2	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,293.00	THB 1,293.00	THB 10.00	25.01
20. บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด	GJP NLL	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,384.00	THB 1,384.00	THB 10.00	25.01
21. บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด	Gulf Solar	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	WHAEG	THB 14.63	THB 14.63	THB 10.00	25.01
22. บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด	Gulf Solar TS1	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	Gulf Solar	THB 3.03	THB 3.03	THB 10.00	99.99
23. บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด	Gulf Solar TS2	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	Gulf Solar	THB 2.29	THB 2.29	THB 10.00	99.99

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ ตราไว้ (ต่อหุ้น)	%การถือ หุ้น
24. บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด	Gulf Solar BV	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	Gulf Solar	THB 3.13	THB 3.13	THB 10.00	99.99
25. บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด	Gulf Solar KKS	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า จากพลังงานแสงอาทิตย์แบบ ติดตั้งบนหลังคา	ไทย	Gulf Solar	THB 6.00	THB 6.00	THB 10.00	99.99
26. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	ESCE	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAEG	THB 1,039.00	THB 1,017.81	THB 10.00	33.33
27. บริษัท ชลบุรี คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	CCE	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	ESCE	THB 989.00	THB 989.0	THB 10.00	99.99
28. บริษัท ระยอง คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	RCE	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	ESCE	THB 50.00	THB 12.50	THB 10.00	99.99
29. บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด	GHW	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	ESCE	THB 50.00	THB 12.50	THB 10.00	99.99
<b>บริษัทร่วมทุนของ WHAET</b>								
30. บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด	Gheco-I	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAET	THB 11,624.00	THB 11,624.00	THB 10.00	35.00
31. บริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด	GI PP	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAET	THB 2,850.00	THB 2,850.00	THB 10.00	5.00
32. บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด	HHT	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	WHAET	THB 422.15	THB 422.15	THB 10.00	51.00
33. บริษัท ห้วยเหาะพาวเวอร์ จำกัด	HHP	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	สปป.ลาว	HHT	USD 40.00	USD 40.00	USD 80.00	25.00

6.1.4 นิติบุคคลอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	ที่ตั้ง / โทรศัพท์ / โทรสาร	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (ต่อหุ้น)	ประเภทหุ้น	% การถือหุ้น
<b>นิติบุคคลอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป</b>									
1. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท	WHART	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ที่ตั้ง: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม. 10400 โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3900	WHA	THB 23,329.13	THB 23,169.46	THB 9.0696	หน่วยทรัสต์	15.00
2. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนสคอมเพล็กซ์	WHABT	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง: 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. โทรศัพท์: 0-2686-6100 โทรสาร: 0-2670-0430	WHA	THB 1,930.85	THB 1,930.85	THB 9.5587	หน่วยทรัสต์	15.00
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล	HPF	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างสำเร็จ (Ready-Built)	ที่ตั้ง: 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม. 10110 โทรศัพท์: 0-2649-2000 โทรสาร: 0-2649-2233	WHA ID	THB 4,629.50	THB 4,629.50	THB 9.85	หน่วยลงทุน	22.95

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะและประเภทธุรกิจ	ที่ตั้ง / โทรศัพท์ / โทรสาร	ถือหุ้นโดย	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (ต่อหุ้น)	ประเภทหุ้น	% การถือหุ้น
4. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหมราช	HREIT	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างสำเร็จ (Ready-Built)	ที่ตั้ง: 9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. โทรศัพท์: 0-2717-3901 โทรสาร: 0-2717-3902	WHA ID	THB 6,223.42	THB 6,223.37	THB 8.8572	หน่วยทรัสต์	15.00
5. บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด	SNT	ให้บริการพื้นที่เช่าศูนย์ข้อมูล (Data Center)	ที่ตั้ง: 390/2 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2 หมู่ที่ 2 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โทรศัพท์: 0-3312-5100	WHA Infonite	THB 2,000.00	THB 1,410.00	THB 10.00	หุ้นสามัญ	15.00

### 6.1.5 บุคคลอ้างอิง

#### นายทะเบียนหลักทรัพย์

- **นายทะเบียนหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิ**  
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์: 0-2009-9999  
โทรสาร: 0-2009-9991
- **นายทะเบียนหุ้นกู้**  
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  
1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2256-2323  
  
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2296-5715

#### ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด  
ชั้น 15 บางกอกซิตี้ทาวเวอร์ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์: 0-2344-1000  
โทรสาร: 0-2286-5050

#### ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด  
62/15 ธนิยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กทม 10500  
โทรศัพท์: 0-2235-3339  
โทรสาร: 0-2235-3076

### 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ